



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

年度報告

2025

The logo for BBMG, featuring the letters 'BBMG' in a bold, sans-serif font. The letter 'M' is stylized with a red, jagged, lightning-bolt-like shape integrated into its center. The background of the entire page is a complex geometric pattern of overlapping red and white shapes, including triangles, rectangles, and lines, creating a dynamic and modern aesthetic.

**BBMG**

# 目錄

|     |              |
|-----|--------------|
| 2   | 財務紀要         |
| 3   | 公司資料         |
| 6   | 公司簡介         |
| 9   | 董事及高級管理層履歷   |
| 18  | 主席致辭         |
| 24  | 管理層討論及分析     |
| 64  | 董事會報告        |
| 86  | 投資者關係報告      |
| 91  | 企業管治報告       |
| 132 | 審計師報告        |
| 138 | 經審計合併資產負債表   |
| 141 | 經審計合併利潤表     |
| 143 | 經審計合併股東權益變動表 |
| 145 | 經審計合併現金流量表   |
| 147 | 經審計公司資產負債表   |
| 149 | 經審計公司利潤表     |
| 150 | 經審計公司股東權益變動表 |
| 151 | 經審計公司現金流量表   |
| 153 | 財務報表附註       |
| 378 | 財務報表補充資料     |
| 380 | 五年財務概要       |

# 財務紀要

|  | 二零二五年       | 二零二四年       | 變動           |        |
|--|-------------|-------------|--------------|--------|
| 營業收入 (人民幣千元)                           | 91,113,100  | 110,711,819 | (19,598,719) | -17.7% |
| 主營業務毛利率(%)                             | 11.8        | 9.9         | 1.9個百分點      |        |
| 利潤總額 (人民幣千元)                           | 32,351      | 456,099     | (423,748)    | -92.9% |
| 歸屬於母公司股東的淨虧損 (人民幣千元)                   | 1,009,467   | 555,162     | 454,305      | 81.8%  |
| 歸屬於母公司股東的基本每股虧損<br>(未扣除其他權益工具指標)(人民幣元) | 0.09        | 0.05        | 0.04         | 80%    |
| 歸屬於母公司股東的基本每股虧損<br>(扣除其他權益工具指標)(人民幣元)  | 0.19        | 0.15        | 0.04         | 26.7%  |
| 每股末期股息 (人民幣元)                          | 0.05        | 0.05        | -            | -      |
| 貨幣資金 (人民幣千元)                           | 16,224,112  | 18,292,078  | (2,067,966)  | -11.3% |
| 總資產 (人民幣千元)                            | 263,618,958 | 263,995,721 | (376,763)    | -0.1%  |
| 歸屬於母公司所有者權益 (人民幣千元)                    | 71,024,254  | 73,717,500  | (2,693,246)  | -3.7%  |
| 流動比率 (流動資產/流動負債)                       | 1.5         | 1.4         | 0.1個百分點      |        |
| 資產負債率(%) (總負債/總資產)                     | 66.3        | 65.1        | 1.2個百分點      |        |

# 公司資料

|               |   |
|---------------|---|
| 公司中文名稱        | 北京金隅集團股份有限公司  |
| 公司英文名稱        | BBMG Corporation*   |
| 總部            | 中國北京市東城區<br>北三環東路36號<br>環球貿易中心D座<br>郵編：100013               |
| 註冊地址及中國主要營業地點 | 中國北京市東城區<br>北三環東路36號  |
| 香港主要營業地點      | 香港中環皇后大道中222號<br>啟煌商業大廈405室                                 |
| 公司網站          | <a href="https://www.bbm.com.cn">https://www.bbm.com.cn</a> |
| 法定代表人         | 姜英武   |
| 董事會           |   |
| 執行董事          | 姜英武 (主席)<br>顧昱 (總經理)<br>鄭寶金                                 |
| 非執行董事         | 孔慶輝<br>顧鐵民<br>趙新軍   |
| 獨立非執行董事       | 劉太剛<br>洪永淼<br>譚建方<br>尹援平                                    |

\* 僅供識別

# 公司資料

## 委員會

### 審計與風險委員會

譚建方 (主任)  
孔慶輝  
顧鐵民  
趙新軍  
劉太剛  
洪永淼  
尹援平

### 薪酬與提名委員會

劉太剛 (主任)  
孔慶輝  
洪永淼  
譚建方  
尹援平

### 戰略與投融資委員會

姜英武 (主任)  
顧昱  
鄭寶金  
趙新軍  
劉太剛  
洪永淼  
譚建方  
尹援平

### 執行委員會

姜英武 (主任)  
顧昱  
鄭寶金

### 授權代表

姜英武  
劉斐

# 公司資料

|         |  |
|---------|--|
| 董事會秘書   | 張建鋒  |
| 公司秘書    | 劉斐   |
| 上市資料    |  |
| A股      |  |
| A股證券登記處 | 中國證券登記結算有限責任公司上海分公司<br>中國上海市<br>浦東新區陸家嘴東路166號<br>中國保險大廈3層  |
| 上市地點    | 上海證券交易所  |
| 股份名稱    | 金隅集團   |
| 每手買賣單位  | 100股   |
| 股份代號    | 601992.SH  |
| H股      |  |
| H股證券登記處 | 香港中央證券登記有限公司<br>香港灣仔皇后大道東183號<br>合和中心17樓1712-1716室   |
| 上市地點    | 香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）   |
| 股份名稱    | 金隅集團   |
| 每手買賣單位  | 1,000股   |
| 股份代號    | 02009.HK   |
| 主要往來銀行  | 北京銀行股份有限公司<br>中國工商銀行股份有限公司<br>北京農村商業銀行股份有限公司<br>中國建設銀行股份有限公司<br>華夏銀行股份有限公司<br>交通銀行股份有限公司<br>中國銀行股份有限公司<br>中國農業銀行股份有限公司 |
| 獨立審計師   | 德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）<br>執業會計師  |
| 法律顧問    | 海問律師事務所有限法律責任合夥<br>關於香港法律<br><br>北京觀韜中茂律師事務所<br>關於中國法律   |

# 公司簡介

## 北京金隅集團股份有限公司

北京金隅集團股份有限公司（以下簡稱「金隅集團」或「本公司」）成立於二零零五年十二月，本公司及其子公司（「本集團」）充分利用自身獨特的資源優勢，以建築材料製造為主業，縱向延伸出房地產開發、物業投資及管理產業，形成中華人民共和國（「中國」）大型建材生產企業中獨一無二的縱向一體化產業鏈結構。

### 1. 新型綠色建材板塊

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

新型綠色環保建材製造業務：本公司以水泥為核心，形成混凝土、牆體及保溫材料、装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、装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0.92億噸（按照置換新規核算備案年產能）、水泥產能約1.8億噸，預拌混凝土產能約7,600萬立方米，骨料產能約9,720萬噸，助磨劑、外加劑產能約28萬噸；危廢、固廢年處置能力約558萬噸（含



## 公司簡介

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、冬奧會等重點項目建設中，並向外延伸至華東、西北、川渝、華南等熱點區域，充分展示了金隅新型建材產業的品牌、品質和產業鏈優勢，提升了產品體系應用和協同營銷水平。

裝備製造及貿易服務業務：本公司具備日產12,000噸新型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平。在風險可控的前提下，完善供應鏈網絡配置和資產佈局，持續做實做精國際貿易和建材商貿物流業務。



# 公司簡介

## 2. 地產開發及運營板塊

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持有者與管理者之一，連續多年榮獲中國房地產百強企業、中國物業服務百強企業等榮譽，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。

房地產開發業務：本公司先後開發建設房地產項目170餘個，總建築規模達3,000多萬平方米。目前已進入北京、上海、天津、重慶、杭州、南京、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。

物業經營管理業務：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約2,725,000平方米，其中在北京核心區域的乙級以上高檔投資性物業725,000平方米；物業管理面積22.75百萬平方米，專業化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全國業內領先水平。

金隅集團於二零零九年七月二十九日，在香港聯交所主板成功以H股方式實現上市，並於二零一一年三月一日，在上海證券交易所境內A股市場成功掛牌上市，兩地同時上市將為金隅集團未來發展奠定更為堅實的基礎和創建更加寬廣的平台。

# 董事及高級管理層履歷

## 董事

**姜英武先生**，生於一九六六年十月，現年五十九歲，為本公司執行董事、董事會主席及黨委書記。姜英武先生畢業於山東建材工業學院無機材料科學與工程系硅酸鹽工程（水泥）專業，取得大學學歷，並為一名正高級經濟師及高級工程師。彼自二零二一年一月十九日起為執行董事，並於二零二三年二月起擔任本公司董事會之主席、黨委書記。姜英武先生於一九八七年九月起先後在北京燕山水泥廠、北京金隅集團有限責任公司等單位任職，亦曾於本公司擔任戰略發展部部長、黨委組織部部長、副總經理、黨委副書記、總經理等職位。

除上述披露者外，姜英武先生與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**顧昱先生**，生於一九七二年三月，現年五十四歲，為本公司黨委副書記、執行董事、總經理。顧昱先生畢業於北京物資學院物流工程專業，持有研究生學歷及工程碩士學位，並為正高級經濟師及高級工程師。彼自二零二三年九月二十七日起獲委任為執行董事。顧昱先生於二零二三年七月及八月起分別任本公司黨委副書記及總經理。顧昱先生於一九九三年七月起，先後在北京住總集團設備物資公司、北京住總國際木業有限公司、北京住總物流有限公司等單位任職，亦曾於北京住總科貿控股集團有限公司擔任黨委書記、董事長，北京城建集團有限責任公司擔任黨委副書記、副總經理等職位，並掛職新疆和田指揮部黨委委員、烏魯木齊市委副書記。

除上述披露者外，顧昱先生與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

## 董事及高級管理層履歷

**孔慶輝先生**，生於一九七一年一月，現年五十五歲，為本公司非執行董事及黨委副書記。孔慶輝先生畢業於重慶理工大學並獲得會計學專業的學士學位，及後畢業於重慶大學並獲得物流工程領域專業的碩士學位。彼自二零二五年十一月十日起獲委任為非執行董事。孔先生於一九九五年七月參加工作，先後在煙台市嬰兒樂集團、金隅冀東水泥集團股份有限公司（本公司之附屬公司，其股份於深圳交易所上市，股份代號：000401）物流總公司、營銷總部及川渝大區、陝西大區等單位工作，並曾任金隅冀東水泥集團股份有限公司黨委書記、董事長及總經理、本公司總經理助理及副總經理等職。

除上述披露者外，孔慶輝先生與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**鄭寶金先生**，生於一九六六年十月，現年五十九歲，為本公司執行董事、黨委常委及副總經理。鄭寶金先生於一九八七年七月畢業於唐山工程技術學院工業管理工程專業，持有大專學歷，為一名高級經濟師。彼自二零一七年八月十五日起獲委任為執行董事。鄭寶金先生於二零二一年四月及六月起分別擔任本公司副總經理及黨委常委。鄭寶金先生於一九八七年七月起，先後在邯鄲水泥廠等單位工作，曾於河北太行水泥股份有限公司擔任董事會秘書、董事及副總經理，北京金隅集團有限責任公司擔任副總會計師，唐山冀東水泥股份有限公司擔任董事，北京金隅集團股份有限公司擔任總法律顧問、董事會秘書等職位。

除上述披露者外，鄭寶金先生與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

## 董事及高級管理層履歷

**顧鐵民先生**，生於一九六八年五月，現年五十七歲。彼自二零二一年五月十二日起擔任非執行董事。顧鐵民先生一九九一年七月畢業於北京聯合大學文法學院法律系法學專業，顧鐵民先生於二零零一年一月獲中國人民大學法學院法學碩士學位，為正高級經濟師及律師。顧鐵民先生現任北京國有資本經營管理中心外派專職董事。顧鐵民先生於一九九一年起，先後在北京市政府法制辦公室、北京市宣武區政府、北京市商務局等單位工作，曾於北京首都農業集團有限公司擔任副總經理，於北京國際技術合作中心有限公司擔任黨委書記及董事長。顧鐵民先生於二零二一年六月起擔任北京汽車股份有限公司（聯交所股份代號：1958）之非執行董事。

除上述披露者外，顧鐵民先生與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**劉太剛先生**，生於一九六六年七月，現年五十九歲。彼自二零二一年五月十二日起擔任獨立非執行董事。劉太剛先生畢業於中國人民大學法學院行政法專業，持有法學博士學位。劉太剛先生目前為中國人民大學行政管理學系教授及博士生導師以及公共組織與人力資源教研室主任。劉太剛先生曾任澳門唐志堅關翠杏立法議員辦事處法律顧問（通過新華社澳門分社借調）。劉太剛先生亦曾兼任中國民主建國會北京市委委員、中國民主建國會中央法制委員會委員、北京市海淀區第六屆及第七屆政協委員以及國家監察部第三批特邀監察員。

除上述披露者外，劉太剛先生與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

## 董事及高級管理層履歷

**洪永淼先生**，生於一九六四年二月，現年六十二歲。彼自二零二一年五月十二日起擔任獨立非執行董事。洪永淼先生畢業於加州大學聖地牙哥分校，持有經濟學博士學位。洪永淼先生為發展中國家科學院院士、世界計量經濟學學會會士、中國科學院數學與系統研究院及測科學研究中心特聘研究員、中國科學院大學經濟與管理學院特聘教授及院長。洪永淼先生曾任康奈爾大學經濟學與國際研究講席教授及廈門大學王亞南經濟研究院和經濟學院院長。洪永淼先生於二零一九年九月起擔任中國光大銀行股份有限公司（聯交所股份代號：6818）之獨立非執行董事。

除上述披露者外，洪永淼先生與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**譚建方先生**，生於一九七一年四月，現年五十五歲。彼自二零二一年五月十二日起擔任獨立非執行董事。譚建方先生畢業於香港城市大學會計專業，獲得會計學榮譽文學士學位。譚建方先生於畢業後曾任職羅兵咸（即羅兵咸永道）會計師事務所審計部門，亦曾擔任新創建集團有限公司旗下公司的財務總監。譚建方先生現為香港會計師公會註冊會計師。譚建方先生目前為德健融資有限公司董事總經理。於加入德健融資有限公司之前，譚建方先生曾於多間國際及香港投資銀行任職，包括大和證券有限公司副總裁、香港招商證券有限公司執行董事及聯合主管以及中國平安證券（香港）有限公司投行部主管。

除上述披露者外，譚建方先生與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

## 董事及高級管理層履歷

**趙新軍先生**，生於一九六七年二月，現年五十九歲，彼自二零二五年十一月二十五日起擔任非執行董事。趙新軍先生畢業於中歐國際工商學院，持有EMBA碩士。彼並為高級工程師及高級經濟師。趙新軍先生於二零一六年七月起至今曾歷任天山材料股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000877.SZ）之董事長、董事、總裁及黨委書記。

除上述披露者外，孔慶輝先生與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**尹援平女士**，生於一九五六年三月，現年七十歲。尹援平女士自二零二五年十一月二十五日起擔任獨立非執行董事。尹援平女士持有經濟學學士學位。彼自二零二一年三月二十四日起擔任北京汽車股份有限公司（一家於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司，股份代號：01958.HK）之獨立非執行董事。尹女士現任中國企業聯合會/中國企業家協會副會長。尹女士擁有三十餘年的企業管理經驗，自一九八九年先後擔任中國企業聯合會/中國企業家協會企業管理出版社副社長兼副總編、社長兼總編輯，中國企業聯合會/中國企業家協會副理事長、常務副理事長、黨委書記兼常務副理事長，中國企業管理科學基金會理事長、中國企業聯合會/中國企業家協會副會長等職務。

除上述披露者外，尹援平女士與任何其他董事、高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係及於過往三年並無於本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何職務，亦無於其他上市公司擔任董事職務，且不存在其他主要的任命及專業資格。

# 董事及高級管理層履歷

## 高級管理層

**劉文彥先生**，生於一九六七年六月，現年五十八歲，現任本公司副總經理。劉文彥先生畢業於北京工業大學材料工程專業，工程碩士，工程師。劉文彥先生於一九八九年七月參加工作，先後在北京市琉璃河水泥廠、鹿泉東方鼎鑫水泥有限責任公司等單位工作，曾任冀東發展集團有限責任公司黨委書記、董事長，唐山冀東裝備工程股份有限公司（深圳證券交易所股份代號：000856）董事長，北京金隅新型建材產業化集團有限公司黨委書記、董事長等職。

除上述披露者外，劉文彥先生與任何董事、其他高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**劉宇先生**，生於一九八二年七月，現年四十三歲，現任本公司黨委常委、副總經理兼金隅冀東水泥股份有限公司（深圳證券交易所股份代號：000401）黨委書記、董事長。劉宇先生畢業於中國政法大學法學（民商經濟法）專業、中央財經大學法律專業，大學學歷，法律碩士，公司律師、高級工程師、經濟師。劉宇先生於二零零五年八月參加工作，先後在北京金隅集團有限責任公司、唐山冀東水泥股份有限公司工作，曾任北京金隅集團股份有限公司董事會工作部副部長、法律合規部部長，唐山冀東水泥股份有限公司董事會秘書、總法律顧問、副總經理、總經理等職。

除上述披露者外，劉宇先生與任何董事、其他高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**徐傳輝先生**，生於一九七二年八月，現年五十三歲。現任本公司黨委常委、副總經理兼北京金隅投資物業管理集團有限公司黨委書記、董事長。徐傳輝先生畢業於天津商學院管理信息系統專業，大學學歷，清華大學工商管理碩士，高級經濟師、工程師。徐傳輝先生於一九九五年八月參加工作，先後在北京建材集團總公司、北京金隅物業管理有限責任公司、北京高嶺房地產開發有限公司等單位工作，曾任本公司地產與物業事業部部長、投資性物業管理部部長、總經理助理等職。

## 董事及高級管理層履歷

除上述披露者外，徐傳輝先生與任何董事、其他高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**張登峰先生**，生於一九七一年九月，現年五十四歲，現任本公司總經理助理兼總部黨委書記、總部綜合事務管理部部長。張登峰先生畢業於中國人民大學公共管理學院行政管理專業，研究生學歷，管理學碩士，正高級經濟師。張登峰先生於一九九四年八月參加工作，曾任北京金隅集團有限責任公司人事部經理助理、辦公室副主任，本公司公共關係部部長、黨委辦公室主任、辦公室主任、總法律顧問等職。

除上述披露者外，張登峰先生與任何董事、其他高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**程洪亮先生**，生於一九六九年一月，現年五十六歲。現任本公司總經理助理兼北京金隅地產開發集團有限公司黨委書記、董事長。程洪亮先生畢業於北京科技大學工商管理專業，研究生學歷，工商管理碩士，工程師。程洪亮先生於一九九三年八月參加工作，先後在北京建材集團房地產開發有限公司、北京金隅嘉業房地產開發有限公司、北京金隅集團有限責任公司、北京大成房地產開發有限責任公司等單位工作，曾任北京金隅地產開發集團有限公司總經理，本公司資產管理部部長、地產開發管理部部長等職。

除上述披露者外，程洪亮先生與任何董事、其他高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係，且不存在其他主要的任命及專業資格。

## 董事及高級管理層履歷

**張明先生**，生於一九八一年二月，現年四十五歲。現任本公司總經理助理兼北京建築材料科學研究總院有限公司黨委書記、董事。張明先生畢業於北京航空材料研究院材料專業，研究生學歷，工學博士，高級工程師。張明先生於二零零六年二月參加工作，先後在北京航空材料研究院、中航複合材料有限責任公司等單位工作，曾任中航複合材料有限責任公司蜂窩及芯材事業部部長、本公司環境保護管理部部長等職。

除上述披露者外，張明先生與任何董事、其他高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**黃文閣先生**，生於一九七二年九月，現年五十三歲。現任本公司總審計師兼審計部部長，居然智家新零售集團股份有限公司（深圳證券交易所股份代號：000785）董事。黃文閣先生畢業於哈爾濱工業大學工業會計專業，大學學歷，武漢理工大學工商管理碩士，正高級會計師。黃文閣先生於一九九六年八月參加工作，先後在北京水泥廠有限責任公司、本公司水泥事業部及水泥分公司等單位工作，曾歷任本公司資產管理部部長、北京金隅財務有限公司黨支部書記、董事長兼金隅融資租賃有限公司董事長、北京金隅融資租賃有限公司董事等職。

除上述披露者外，黃文閣先生與任何董事、其他高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係，且不存在其他主要的任命及專業資格。

**張建鋒先生**，生於一九七五年八月，現年五十歲。現任本公司董事會秘書兼董事會工作部部長，唐山冀東裝備工程股份有限公司（深圳證券交易所股份代號：000856）董事，中國建材股份有限公司（聯交所股份代號：3323）監事。張建鋒先生畢業於武漢工業大學英語專業，大學學歷，文學學士。張建鋒先生於一九九八年八月參加工作，曾任北京金隅集團有限責任公司對外合作部副部長，本公司公共關係部副部長、董事會工作部副部長等職。

除上述披露者外，張建鋒先生與任何董事、其他高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係，且不存在其他主要的任命及專業資格。

## 董事及高級管理層履歷

**黃謙先生**，生於一九八八年十二月，現年三十七歲。現任本公司總法律顧問兼法律合規部部長。黃謙先生畢業於中國社會科學院研究生院法律碩士專業，研究生學歷，北京科技大學工商管理碩士，公司律師、高級經濟師。黃謙先生於二零一三年八月參加工作，先後在本公司及北京金隅地產經營管理有限公司等單位工作，曾任本公司黨委辦公室副主任等職。

除上述披露者外，黃謙先生與任何董事、其他高級管理層、主要及控股股東（定義見上市規則）並無其他關係，且不存在其他主要的任命及專業資格。

# 主席致辭



姜英武  
主席

# 主席致辭

## 尊敬的各位股東：

我謹代表董事會，向各位股東提呈本公司二零二五年度業績報告及本公司在上述期間所取得的經營業績，敬請各位股東省覽。

### 回顧

#### 業績表現

二零二五年，本公司全面落實「一高雙贏三統籌」工作要求，緊扣「高質量發展突破年」主題，本公司上下凝心聚力、承壓奮進，克服內外部環境複雜多變、市場回暖不及預期等多重不利因素影響，交出一份來之不易的答卷。

報告期內累計完成營業收入人民幣 91,113.1 百萬元，同比減少約 17.7%；歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 1,009.5 百萬元，二零二四年的歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 555.2 百萬元，歸屬於母公司股東應佔基本每股虧損（扣除其他權益工具指標）約為人民幣 0.19 元，較二零二四年的基本每股虧損約人民幣 0.15 元增加約人民幣 0.04 元或約 26.7%。

#### 業務表現

新型綠色建材板塊：水泥（混凝土）業務強化成本管理，實現降本增效約人民幣 16 億元；著力補齊資源短板，年內新增礦山資源 4 億噸，骨料產能 1,350 萬噸，混凝土產能 1,770 萬噸；完成恒威水泥股權收購，新增水泥產能 220 萬噸；加快構建內部統一大市場，全力穩份額、拓增量，經營業績大幅躍升，實現扭虧為盈。新型建材業務持續完善集成營銷模式，協同中標教育、醫療、新基建、航天等領域重點項目，新材料業務實現收入約人民幣 84 億元，同比增長 74%。渠道共享、聯合出海拓展國際市場，業務結構持續優化。

# 主席致辭

地產開發及運營、服務板塊：房地產開發業務堅持「穩利潤、抓現金、調結構」，新項目銷售和庫存去化持續攻堅，城市更新、城中村改造、商業地產運營等多點發力；謹慎擇優拿地，獲取海澱區寶山村優質地塊，全年增加土地儲備 6 萬平米。開展商業運營、綜合服務業務改革試點並實現平穩運行；寫字樓、科技園區新擴（續租）成效顯著，酒店度假保持穩健經營。存量資產盤活取得新突破，智造工場公募 REIT 作為國內首單城市更新產業園項目登陸上交所；發行山樾嘉園公租房 CMBS。

二零二五年，本公司堅持向新而行，發展動能更強勁。成立科技創新戰略諮詢委員會，聘請包括 11 名兩院院士在內的專家學者，為公司創新轉型彙聚頂尖智慧，促進科技創新與產業創新深度融合。「材料循環低碳再生全國重點實驗室」完成組建並投入運行，「未來城市人工智能計量技術北京市重點實驗室」成功獲批，推進四個方向原創技術策源地建設。全年獲專利授權 476 項、新增 2 家國家級專精特新「小巨人」企業、2 家國家高新技術企業、2 家省級單項冠軍企業和 5 家省級「專精特新」企業。舉辦第三屆黨建引領綠色低碳發展主題論壇，疏水公司、內蒙古公司等 7 家單位入選國家建材行業環保設施首批公眾開放單位。二零二五年，本集團入選央視「中國 ESG 上市公司國企先鋒 100 (2025)」榜單，連續被列入恒生可持續發展企業指數，獲評北京市屬國有控股上市公司十佳報告，環境、社會及治理繼續在國內建材行業處於引領地位。

# 主席致辭

## 展望

當前,世界百年變局加速演進,外部環境變化影響加深。世界經濟動能疲弱,多邊主義、自由貿易受到嚴重衝擊。國內經濟發展和轉型中面臨老問題、新挑戰,包括新舊動能轉換任務艱巨、供強需弱矛盾突出、市場預期偏弱等。建材行業仍呈現「需求持續下降」的運行特徵,房地產市場整體上仍在持續調整中。我們既要正視困難問題,更要搶抓新的戰略發展機遇:一是二零二六年國家將發行超長期特別國債人民幣 1.3 萬億元,安排地方政府專項債券人民幣 4.4 萬億元,發行新型政策性金融工具人民幣 8,000 億元,重點用於支持建設重大項目等,以更大力度支持「兩重」建設,將為建材需求提供有力支撐。二是政府工作報告明確因城施策控增量、去庫存、優供給,有序推動安全舒適綠色智慧的「好房子」建設;首次提出深化公積金制度改革,一系列政策措施將為穩定房地產市場提供強有力支撐。三是科技突破催生新賽道。深化拓展「人工智能+」,打造智能經濟新形態。以「AI+新材料」為代表的科技創新模式變革將為公司突破傳統邊界、培育第二增長曲線打開新的可能性。

面對上述挑戰和機遇,我們將堅持「穩中求進、穩中求變、提質增效」,踐行「造好材料、建好房子、築美好生活」核心使命,以價值創造為中心,在二零二六年全力以赴完成全年各項任務目標。

## 主席致辭

新型綠色建材板塊：水泥（混凝土）業務要聚焦產業升級，優化區域資源配置，加快構建「水泥+骨料+商混」一體化產業體系，控降綜合成本，增強核心競爭力；深化協同運營，建立跨區域市場協調機制，創新營銷模式和策略，加大產品推廣和應用領域、場景拓展力度。新型建材業務要堅持市場導向，優化業務結構，積極拓展市場新領域。堅持創新轉型，加快新材料、新項目市場化推廣和產業化落地，培育形成更多具有核心競爭力的拳頭產品，形成「小而美」「專而精」的特色產業集群。

地產開發及運營板塊：房地產開發業務要堅定不移向「精開發、強運營、優服務」轉型，構建房地產新發展模式；持續拓展城市更新、品牌代建等新業務；堅持「金隅好房子」標準，動態平衡拿地、去庫存與現金流、利潤的關係，把握市場節奏，防範系統性風險。運營業務要靈活調整經營策略，創新營銷手段，全面提升各業態項目出租率；物業服務業務要堅持提升服務質效，拓展「物業服務+生活服務」新模式。

# 主席致辭

## 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！新的征程中我們將接續奮鬥，共贏未來！

主席兼執行董事

姜英武

中國北京

二零二六年三月三十日

# 管理層 討論及分析



**BBMG** 金隅



**2025**

# 管理層 討論及分析

## 報告期內本公司所處行業情況及從事的業務情況

### (I) 本公司所處行業情況

#### (一) 水泥行業

根據國家統計局《2025年國民經濟和社會發展統計公報》統計，2025年，全社會固定資產投資為人民幣491,109億元，比上年下降3.9%。固定資產投資（不含農戶）為人民幣485,186億元，下降3.8%，其中基礎設施投資同比下降2.2%，房地產開發投資同比下降17.2%。數字水泥網顯示，2025年全國水泥市場呈現出「量減價弱、效益承壓」的嚴峻態勢。全國規模以上企業的累計水泥產量16.93億噸，同比下降6.9%。從水泥供需兩端來看，供給收縮不明顯，庫存高位運行；固定資產投資增速首現負增長，水泥需求持續疲軟。全年水泥市場平均價格呈現「前高後低，底部震盪下行」的總體走勢。行業利潤有所修復，但仍處於歷史較低水平。

#### (二) 房地產開發行業

2025年，中國房地產市場整體延續調整態勢。市場止跌回穩趨勢逐步確立，政策面圍繞控增量、去庫存、優供給核心原則形成全方位支撐體系。

# 管理層 討論及分析

據國家統計局數據顯示，2025年全國房地產開發投資為人民幣82,788億元，比上年下降17.2%，其中，住宅投資為人民幣63,514億元，下降16.3%。房地產開發企業房屋施工面積659,890萬平方米，比上年下降10.0%。其中，住宅施工面積460,123萬平方米，下降10.3%。房屋新開工面積58,770萬平方米，下降20.4%。其中，住宅新開工面積42,984萬平方米，下降19.8%。房屋竣工面積60,348萬平方米，下降18.1%。其中，住宅竣工面積42,830萬平方米，下降20.2%。商品房銷售面積88,101萬平方米，比上年下降8.7%，其中住宅銷售面積比上年下降9.2%。商品房銷售額83,937億元，下降12.6%，其中住宅銷售額下降13.0%。2025年末，商品房待售面積76,632萬平方米，比上年增長1.6%。其中，住宅待售面積增長2.8%。

## (II) 報告期內本公司從事的業務情況

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

## 管理層 討論及分析

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0.92億噸（按照置換新規核算備案年產能）、水泥產能約1.8億噸，預拌混凝土產能約7,600萬立方米，骨料產能約9,720萬噸，助磨劑、外加劑產能約28萬噸；危廢、固廢年處置能力約558萬噸（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、冬奧會等重點項目建設中，並向外延伸至華東、西北、川渝、華南等熱點區域，充分展示了金隅新型建材產業的品牌、品質和產業鏈優勢，提升了產品體系應用和協同營銷水平。

裝備製造及貿易服務業務：本公司具備日產12,000噸新型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繫統、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平。在風險可控的前提下，完善供應鏈網絡配置和資產佈局，持續做實做精國際貿易和建材商貿物流業務。

## 管理層 討論及分析

(二) 地產開發及運營板塊：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持有者與管理者之一，連續多年榮獲中國房地產百強企業等榮譽，是質量信譽、信用等級AAA級企業，在行業內擁有較高的影響力和品牌知名度。

房地產開發業務：本公司先後開發建設房地產項目170餘個，總建築規模達3,000多萬平方米。目前已進入北京、上海、天津、重慶、杭州、南京、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。

物業經營管理業務：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272.5萬平方米，其中在北京核心區域的乙級以上高檔投資性物業72.5萬平方米；物業管理面積2,275萬平方米，專業化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全國業內領先水平。

# 管理層 討論及分析

|                              | 二零二五年<br>人民幣千元 | 二零二四年<br>人民幣千元 | 變動          |
|------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| 營業收入                         | 91,113,100     | 110,711,819    | -17.7%      |
| 主營業務營業收入                     | 90,611,562     | 109,754,864    | -17.4%      |
| 主營業務毛利額                      | 10,661,188     | 10,884,697     | -2.1%       |
| 主營業務毛利率                      | 11.8%          | 9.9%           | 增加 1.9 個百分點 |
| 歸屬於母公司股東的淨虧損                 | 1,009,467      | 555,162        | 81.8%       |
| 歸屬於母公司股東的基本每股虧損（未扣除其他權益工具利息） | 人民幣 0.09 元     | 人民幣 0.05 元     | 80.0%       |
| 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 0.15 元     | 26.7%       |
| 貨幣資金                         | 16,224,112     | 18,292,078     | -11.3%      |
| 流動資產                         | 134,049,980    | 133,195,465    | 0.6%        |
| 流動負債                         | 91,782,638     | 96,778,952     | -5.2%       |
| 淨流動資產                        | 42,267,342     | 36,416,513     | 16.1%       |
| 非流動資產                        | 129,568,978    | 130,800,256    | -0.9%       |
| 非流動負債                        | 82,920,659     | 75,099,447     | 10.4%       |
| 總資產                          | 263,618,958    | 263,995,721    | -0.1%       |
| 歸屬於母公司股東權益                   | 71,024,254     | 73,717,500     | -3.7%       |
| 資產負債率<br>(總負債除以總資產)(%)       | 66.3           | 65.1           | 增加 1.2 個百分點 |

# 管理層 討論及分析

## 業務資料概要

|                     | 二零二五年          | 二零二四年   | 變動     |
|---------------------|----------------|---------|--------|
| <b>1. 新型綠色建材板塊</b>  |                |         |        |
| 水泥及熟料綜合銷量 (百萬噸)     | <b>83.45</b>   | 84.40   | -1.1%  |
| 預拌混凝土銷量 (百萬立方米)     | <b>15.69</b>   | 13.04   | 20.3%  |
| 岩面板 (千噸)            | <b>118.4</b>   | 93.6    | 26.5%  |
| <b>2. 地產開發及運營板塊</b> |                |         |        |
| 結轉總面積 (千平方米)        | <b>531.8</b>   | 1,102.7 | -51.8% |
| 合同簽約面積 (千平方米)       | <b>507.7</b>   | 672.2   | -24.5% |
| 投資物業總面積 (千平方米)      | <b>2,724.9</b> | 2,621.7 | 3.9%   |

2025年，本集團持續深入落實「一高雙贏三統籌」工作要求，緊扣「高質量發展突破年」主題，全體幹部職工牢記使命、勇於擔當、勤勉履職，克服內外部環境複雜多變、市場回暖不及預期等多重不利因素影響，交出一份來之不易的答卷。

於報告期內，本公司實現營業收入約人民幣91,113.1百萬元，其中主營業務營業收入約人民幣90,611.6百萬元，同比減少約17.4%；利潤總額約人民幣32.4百萬元，同比減少約人民幣423.7百萬元或約92.9%；淨虧損約人民幣1,506.6百萬元，同比減少約人民幣27.6百萬元或1.8%；歸屬於母公司股東的淨虧損約人民幣1,009.5百萬元，同比增加約人民幣454.3百萬元或81.8%。

# 管理層 討論及分析

## 一、 新型綠色建材板塊

水泥、混凝土業務全面深化改革縱深推進，水泥和混凝土業務整合，產業融合釋放新動能；調整優化區域化管理模式，資源統籌和一體化運營成效顯著提升。加快構建內部統一大市場，優化調整營銷策略，全力穩固市場份額、拓展增量空間，經營業績大幅躍升。新型建材業務深化系統性成本降控專項行動，完善集成營銷模式，協同中標教育、醫療、新基建等領域重點項目；拓展國際市場，業務結構持續優化。高端裝備製造業搶抓市場機遇，全力開拓外部市場，新簽合同金額實現增長；推行精細化管理，不斷增強產品競爭力。商貿物流業務堅持圍繞主業調結構、控風險、穩規模、增效益，提升業務經營質量。

報告期內實現新型綠色建材板塊主營業務營業收入約人民幣79,580.1百萬元，同比增加約1.7%，實現新型綠色建材板塊主營業務毛利額約人民幣8,063.9百萬元，同比增加約11.9%。報告期內，水泥及熟料銷售約83.45百萬噸（不含本公司的合營聯營公司約5.17百萬噸），同比下降約1.1%。其中，銷售水泥約73.32百萬噸（不含合營聯營約4.63百萬噸），較去年同期下降約2.8%，銷售熟料約10.13百萬噸（不含合營聯營約0.54百萬噸），較去年同期提高約13.4%；水泥及熟料綜合毛利率約20.9%，同比增加約5.0個百分點；混凝土業務實現銷量約15,690,000立方米，同比增加約20.3%，混凝土售價人民幣279.3元/立方米，同比減少約人民幣25.5元/立方米，混凝土毛利率約10.7%，同比增加約2.2個百分點。

# 管理層 討論及分析

## 二、地產開發及運營板塊

房地產開發業務堅持「穩利潤、抓現金、調結構」，隅·東序、隅·西頌、花溪雲錦、隅·海峯等項目如期開盤。

2025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            |                | 土地金額<br>(人民幣百萬元) | 獲取方式 | 獲取時間<br>(年-月-日) | 權益比例 |
|----|--|---------------------|--------|---------------|----------------|------------------|------|-----------------|------|
|    |  |                     |        | 土地面積<br>(平方米) | 容積率面積<br>(平方米) |                  |      |                 |      |
| 1  | 北京市海澱區寶山村棚戶區改造平衡資金<br>地塊(二期)項目 HD00-1412-0017 地<br>塊 | 北京市海澱區四季青<br>板塊寶山組團 | 二類居住用地 | 28,593        | 60,045         | 3,364.0          | 掛牌   | 2025.6.5        | 100% |

### 於二零二五年十二月三十一日本集團土地儲備情況表

| 序號 | 項目名稱     | 地理位置                     | 土地儲備面積<br>(千平方米) | 本集團所佔權益 |
|----|----------|--------------------------|------------------|---------|
|    |          | 合計                       | 100%             | 5,732.0 |
|    | 商品房      | 小計                       | 96%              | 5,484.2 |
| 1  | 重慶-新都會   | 重慶南岸區茶園                  | 1,669.3          | 100.00% |
| 2  | 唐山-金隅雲築  | 缸窯路以西、規劃道以東、建華道以北        | 379.5            | 100.00% |
| 3  | 青島-金玉府   | 青島市即墨區創智新區煙青一級路以東、遼河一路以北 | 259.0            | 100.00% |
| 4  | 天津-金成府   | 天津市北辰區文慶道與朝陽路交口          | 258.3            | 100.00% |
| 5  | 天津-金玉府   | 東麗區金鐘公路與祝捷道交口西北側         | 240.5            | 100.00% |
| 6  | 天津-金隅雲築  | 天津市空港經濟區                 | 226.8            | 100.00% |
| 7  | 重慶-南山郡   | 重慶南岸區南山                  | 213.6            | 100.00% |
| 8  | 北京-硅谷one | 北京市昌平區北七家鎮平坊村            | 150.9            | 34.99%  |
| 9  | 重慶-時代都匯  | 重慶南岸區茶園                  | 145.0            | 100.00% |
| 10 | 北京-隅·東序  | 北京朝陽區十八里店朝陽港             | 123.5            | 100.00% |

# 管理層 討論及分析

於二零二五年十二月三十一日本集團土地儲備情況表(續)

| 序號 | 項目名稱       | 地理位置                               | 土地儲備面積<br>(千平方米) | 本集團所佔權益 |
|----|------------|------------------------------------|------------------|---------|
| 11 | 北京-金辰府     | 昌平區北七家鎮                            | 121.0            | 49.01%  |
| 12 | 唐山-冶金A03   | 缸窯路以西、規劃道以東、建華道以北                  | 98.3             | 100.00% |
| 13 | 唐山-啟新C03地塊 | 路北區北新道南側、陡河西側、新華道北側                | 83.4             | 100.00% |
| 14 | 唐山-金成府     | 北新道南側、陡河西側、新華道北側                   | 70.7             | 100.00% |
| 15 | 蘇州-紫金翡麗    | 蘇州市錦溪街東、西洛巷南、中新大道北                 | 68.4             | 60.09%  |
| 16 | 天津-金成熙府    | 北辰區新峰路與天和道交口西北側                    | 63.0             | 100.00% |
| 17 | 合肥-金成府     | 合肥市包河區銅陵路                          | 62.3             | 100.00% |
| 18 | 上海-桃浦地塊    | 上海市普陀區桃浦科技智慧城061-02、065-01地塊       | 60.2             | 100.00% |
| 19 | 北京-隅·海峯    | 北京市海澱區寶山村                          | 59.2             | 100.00% |
| 20 | 上海-大成名庭    | 上海嘉定區菊園新區                          | 54.5             | 100.00% |
| 21 | 北京-望京雲尚    | 北京市朝陽區來廣營北路                        | 52.9             | 100.00% |
| 22 | 寧波-金郡府     | 東部新城核心區以東片區                        | 51.4             | 100.00% |
| 23 | 成都-大成郡     | 成都雙流縣西航港街道                         | 50.8             | 100.00% |
| 24 | 成都-金成西府    | 成都市高新區中和街道觀東社區一組、應龍社區七組、<br>新華社區五組 | 50.6             | 100.00% |
| 25 | 唐山-金玉府     | 路北區新華東道北側                          | 49.1             | 100.00% |
| 26 | 成都-瓏熙匯     | 成都市武侯區簇橋街道聚龍路168號                  | 48.1             | 100.00% |
| 27 | 南京-紫京四季    | 江寧區秣陵街道漢侯路以北、玉麟路以西地塊               | 46.4             | 50.00%  |
| 28 | 南京-鐘樓天築    | 豐台區樊羊路與育仁南路交匯處東北側                  | 43.6             | 100.00% |
| 29 | 北京-嘉業隅·西頌  | 常州市鐘樓區月季路東側、棕櫚路北側地塊                | 42.1             | 100.00% |
| 30 | 海口-陽光郡     | 海口市西海岸長濱17街                        | 40.3             | 100.00% |
| 31 | 嘉業-花溪雲錦    | 北京市通州區臨河裡街道                        | 32.9             | 100.00% |
| 32 | 唐山-曹妃甸大成郡  | 曹妃甸新城新港大道以南、青裳河以西                  | 32.7             | 100.00% |
| 33 | 北京-金麟府     | 北京經濟技術開發區河西區                       | 32.3             | 100.00% |
| 34 | 北京-望京之星    | 北京市朝陽區阜通西大街                        | 30.6             | 100.00% |

# 管理層 討論及分析

於二零二五年十二月三十一日本集團土地儲備情況表(續)

| 序號 | 項目名稱      | 地理位置                    | 土地儲備面積<br>(千平方米) | 本集團所佔權益 |
|----|-----------|-------------------------|------------------|---------|
| 35 | 上海-外灘東岸   | 上海市楊浦區江浦社區大橋街道115街坊     | 28.1             | 100.00% |
| 36 | 北京-上城郡    | 北七家                     | 25.3             | 90.91%  |
| 37 | 合肥-南七里    | 合肥市蜀山區                  | 24.8             | 100.00% |
| 38 | 北京-雲築二、三期 | 北京朝陽區十八里店朝陽港            | 23.9             | 48.95%  |
| 39 | 成都-金成東府   | 成都高新區中和街道應龍社區7組、12組、13組 | 23.0             | 100.00% |
| 40 | 其他        |                         | 347.9            | -       |

| 序號 | 項目名稱    | 地理位置          | 土地儲備面積<br>(千平方米) | 本集團所佔權益 |
|----|---------|---------------|------------------|---------|
|    | 政策性住房   | 小計            | 4%               | 247.8   |
| 1  | 北京-金林嘉苑 | 房山區閻村鎮        | 162.5            | 100.00% |
| 2  | 北京-金港嘉園 | 順義區天竺鎮        | 43.0             | 95.12%  |
| 3  | 北京-風樓家園 | 海澱區清河安寧莊      | 40.3             | 100.00% |
| 4  | 北京-尚林家園 | 海澱區西三旗建材城中路東側 | 2.0              | 100.00% |

物業經營管理業務經營質量穩中有升，寫字樓、科技園區新擴及續租面積超22萬平米，酒店度假保持穩健經營；開展商業運營、綜合服務改革試點並實現平穩運行。

## 管理層 討論及分析

報告期內實現地產開發及運營板塊主營業務營業收入約人民幣11,498.1百萬元，同比減少約64.9%；地產開發及運營板塊主營業務毛利額約人民幣2,637.8百萬元，同比減少約36.4%。實現結轉面積531,800平方米，同比減少約51.8%，其中商品房結轉面積426,000平方米，同比減少約56.5%，政策性住房結轉面積約105,800平方米，同比減少約14.9%；累計合同簽約額約人民幣10,912.0百萬元，同比減少約19.0%；累計合同簽約面積約507,700平方米，同比減少約24.5%。截至報告期末，本公司擁有土地儲備的權益總面積5,463,700平方米。

截至報告期末，本公司持有的高檔寫字樓、商業、產業園區等投資物業總面積約為2,724,900平方米，綜合平均出租率75%，綜合平均出租單價約人民幣3.7元/平方米/天；其中在北京核心區域持有的乙級以上高檔投資性物業總面積725,000平方米，綜合平均出租率約70%，綜合平均出租單價約人民幣8.2元/平方米/天。

# 管理層 討論及分析

## 於二零二五年十二月三十一日本集團主要投資物業出租經營情況表

| 物業名稱     | 位置      | 用途                | 總面積<br>(千平方米) | 公允價值<br>(人民幣<br>百萬元) | 出租單價<br>(人民幣元/<br>平方米/天) | 平均出租率<br>(附註1) | 單位公允價值<br>(人民幣元/<br>平方米) | 土地使用權<br>到期日<br>(年) |
|----------|---------|-------------------|---------------|----------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|---------------------|
| 環球貿易中心一期 | 北京北二環   | 北京市東城區北二環東路36號    | 108.0         | 4,005.5              | 9.0                      | 81%            | 37,088                   | 2054                |
| 環球貿易中心二期 | 北京北二環   | 北京市東城區北二環東路36號    | 141.0         | 4,669.8              | 8.8                      | 93%            | 33,119                   | 2058                |
| 環球貿易中心三期 | 北京北二環   | 北京市東城區北二環東路36號    | 57.0          | 1,469.0              | 7.7                      | 91%            | 25,772                   | 2058                |
| 騰達大廈     | 北京西二環   | 北京市海澱區西直門外大街169號  | 68.0          | 2,110.0              | 7.7                      | 39%            | 31,029                   | 2045                |
| 金陽大廈A座   | 北京西二環   | 北京市西城區宣武門西大街129號  | 41.0          | 1,630.0              | 9.3                      | 39%            | 39,756                   | 2058                |
| 金陽大廈B座   | 北京西二環   | 北京市西城區宣武門西大街129號  | 41.0          | 1,585.6              | 10.1                     | 82%            | 38,673                   | 2052                |
| 建達大廈     | 北京東二環   | 北京市朝陽區東土城路14號     | 39.3          | 1,150.0              | 5.9                      | 84%            | 29,254                   | 附註2及3               |
| 高新產業園一期  | 北京南六環   | 北京市大興區慶祥北路二號院     | 122.0         | 1,122.0              | 2.2                      | 96%            | 9,197                    | 2058                |
| 高新產業園二期  | 北京南六環   | 北京市大興區慶祥北路三號院     | 101.0         | 543.0                | 2.3                      | 50%            | 5,376                    | 2058                |
| 高新產業園三期  | 北京南六環   | 北京市大興區慶祥北路三號院     | 48.0          | 373.0                | 1.8                      | 100%           | 7,771                    | 2058                |
| 智造工廠二期   | 北京北五環   | 北京市海澱區西二旗建材城中路27號 | 45.0          | 394.6                | 5.4                      | 92%            | 8,769                    | 2045                |
| 小計       |         |                   | 811.3         | 19,052.5             |                          |                |                          |                     |
| 其他物業     | 北京、天津城區 |                   | 1,913.6       | 28,813.9             |                          |                |                          |                     |
| 合計       |         |                   | 2,724.9       | 47,866.4             | 3.7                      | 75%            | 17,566                   |                     |

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。

# 管理層 討論及分析

## 報告期內業務、資產及負債及現金流量分析

### 1. 主營業務情況

金額單位：人民幣百萬元

|           | 主營業務<br>營業收入 | 主營業務<br>營業成本 | 主營業務<br>毛利率<br>(%) | 主營業務                 | 主營業務                 | 主營業務毛利率<br>比上年增減 |
|-----------|--------------|--------------|--------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|           |              |              |                    | 營業收入比<br>上年增減<br>(%) | 營業成本<br>比上年增減<br>(%) |                  |
| 新型綠色建材板塊  | 79,580.1     | 71,516.2     | 10.1               | 1.7                  | 0.6                  | 增加0.9個百分點        |
| 地產開發及運營板塊 | 11,498.1     | 8,860.4      | 22.9               | -64.9                | -69.0                | 增加10.3個百分點       |
| 抵銷        | (466.6)      | (426.2)      |                    |                      |                      |                  |
| 合計        | 90,611.6     | 79,950.4     | 11.8               | -17.4                | -19.1                | 增加1.9個百分點        |

### 2. 採用公允價值計量的投資性物業說明

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

# 管理層 討論及分析

- (1) 投資性房地產所在地有活躍的房地產交易市場。

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

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

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

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

於報告期內，本集團投資性物業的公允價值變動產生的收益約為人民幣 400.8 百萬元，同比減少約人民幣 274.9 百萬元或約 40.7%，佔稅前利潤 1,811.3%(去年同期佔稅前利潤 148.1%)，變動主要是由於本公司持有的投資性房地產評估增值同比減少所致。

# 管理層 討論及分析

## 3. 於報告期內利潤表科目變動及費用情況說明

- (1) 銷售費用約為人民幣2,333.9百萬元，同比增加約人民幣0.6百萬元。
- (2) 管理費用約為人民幣6,611.8百萬元，同比減少約人民幣36.6百萬元或約0.5%。
- (3) 財務費用約為人民幣2,629.6百萬元，同比減少約人民幣167.6百萬元或約6.0%。
- (4) 其他收益約為人民幣816.2百萬元，同比增加約人民幣211.5百萬元或約35.0%，有關的增加主要是由於報告期內本公司確認的補貼收入同比增加所致。
- (5) 投資收益約為人民幣504.8百萬元，同比減少約人民幣558.3百萬元或約52.5%，有關的減少主要是由於報告期內本公司受市場因素影響參股企業利潤同比下降所致。
- (6) 公允價值變動收益約為人民幣403.8百萬元，同比減少約人民幣334.7百萬元或約45.3%，有關的減少主要是由於報告期內本公司受房地產市場下行影響部分投資性房地產項目評估增值同比減少所致。
- (7) 信用減值利得淨額約為人民幣78.0百萬元，去年同期的信用減值利得淨額約為人民幣222.2百萬元，同比減少約人民幣144.3百萬元或約64.9%，有關的減少主要是由於報告期內本公司混凝土企業同期應收賬款收回轉回減值準備所致。
- (8) 資產處置收益約為人民幣1,993.0百萬元，同比增加約人民幣794.0百萬元或66.2%，有關的增加主要原因是報告期內本公司推進資產盤活，資產處置同比增加所致。

# 管理層 討論及分析

## 4. 資產及負債分析

金額單位：人民幣元

| 項目名稱        | 報告期末數            | 報告                    | 上期期末數            | 上期                 | 報告期末                   | 情況   |
|-------------|------------------|-----------------------|------------------|--------------------|------------------------|------|
|             |                  | 期末數佔總資<br>產的比例<br>(%) |                  | 期末數佔總資<br>產的比例 (%) | 金額較<br>上期期末變動比例<br>(%) |      |
| 應收票據        | 497,663,264.11   | 0.19                  | 807,322,521.79   | 0.31               | -38.36                 | (1)  |
| 其他應收款       | 7,526,941,670.00 | 2.86                  | 5,419,560,183.17 | 2.05               | 38.88                  | (2)  |
| 一年內到期的非流動資產 | 1,722,372,285.64 | 0.65                  | 766,358,369.93   | 0.29               | 124.75                 | (3)  |
| 債權投資        | 30,534,002.82    | 0.01                  | 858,770,664.33   | 0.33               | -96.44                 | (4)  |
| 其他債權投資      | 467,784,342.37   | 0.18                  | 0.00             | 0.00               | 100.00                 | (5)  |
| 長期應收款       | 1,444,633,484.74 | 0.55                  | 2,089,895,870.55 | 0.79               | -30.88                 | (6)  |
| 其他權益工具投資    | 998,410,315.35   | 0.38                  | 654,486,823.56   | 0.25               | 52.55                  | (7)  |
| 其他非流動金融資產   | 798,123,889.85   | 0.30                  | 489,561,240.56   | 0.19               | 63.03                  | (8)  |
| 遞延所得稅資產     | 1,899,441,899.76 | 0.72                  | 2,917,647,914.59 | 1.11               | -34.90                 | (9)  |
| 應付票據        | 4,150,182,175.87 | 1.57                  | 3,055,166,040.97 | 1.16               | 35.84                  | (10) |
| 應付短期融資券     | 1,000,644,383.56 | 0.38                  | 6,026,458,630.14 | 2.28               | -83.40                 | (11) |
| 長期應付款       | 448,900,721.25   | 0.17                  | 259,601,004.90   | 0.10               | 72.92                  | (12) |
| 其他非流動負債     | 1,658,378,539.18 | 0.63                  | 0.00             | 0.00               | 100.00                 | (13) |
| 專項儲備        | 32,946,315.73    | 0.01                  | 79,233,220.09    | 0.03               | -58.42                 | (14) |

情況說明：

- (1) 應收票據：較報告期初下降約 38.36%，主要是本公司持續優化資金使用效率，加大應收票據背書轉讓力度，同時收取供應鏈票據增加所致。
- (2) 其他應收款：較報告期初增加約 38.88%，主要是本公司推進資產盤活，應收拆遷騰退款增加。
- (3) 一年內到期的非流動資產：較報告期初增加約 124.75%，主要是本公司部分長期應收款及債權投資持有臨近到期，重分類至一年內到期的非流動資產所致。
- (4) 債權投資：較報告期初下降約96.44%，主要是本公司部分債權投資持有臨近到期，重分類至一年內到期的非流動資產所致。

## 管理層 討論及分析

- (5) 其他債權投資：較報告期初增加100%。主要是本公司更改部分債權投資持有目的為出售，分類至其他債權投資所致。
- (6) 長期應收款：較報告期初下降約30.88%。主要是本公司融資租賃款及關聯方貸款根據協議臨近到期，重分類至一年內到期的非流動資產所致。
- (7) 其他權益工具投資：較報告期初增加約52.55%。主要是本公司持續推進資產合理配置，增加其他戰略性非上市公司股權投資所致。
- (8) 其他非流動金融資產：較報告期初增加約63.03%。主要是本公司增加金融資產投資所致。
- (9) 遞延所得稅資產：較報告期初下降約34.90%。主要是本公司謹慎性考慮轉回部分遞延所得稅資產所致。
- (10) 應付票據：較報告期初增加約35.84%。主要是本公司持續優化結算方式，票據支付規模同比增加所致。
- (11) 應付短期融資券：較報告期初下降約83.40%。主要是前期發行的超短期融資券於報告期內陸續兌付所致。
- (12) 長期應付款：較報告期初增加約72.92%。主要是本公司採礦權、應付融資租賃款增加所致。
- (13) 其他非流動負債：較報告期初增加約100.00%。主要是報告期內成功發行CMBS項目所致。
- (14) 專項儲備：較報告期初下降約58.42%。主要是本公司報告期內安全生產費於報告期內使用金額高於計提所致。

# 管理層 討論及分析

## 5. 現金流量情況

於報告期內，本公司合併財務報表確認現金及現金等價物淨減少額約人民幣1,223.9百萬元。有關的減少乃以下各項的綜合結果：(i)經營活動產生的現金流入淨額約人民幣1,185.7百萬元，去年同期流出淨額約為人民幣5,316.1百萬元，變動主要是由於報告期內受國際貿易業務現金淨流量同比增加所致；(ii)投資活動產生的現金流出淨額約人民幣755.3百萬元，去年同期流出淨額約為人民幣2,008.7百萬元，流出淨額的減少主要是由於報告期內本公司推進資產盤活，收回的現金淨額增加所致；(iii)籌資活動產生的現金流出淨額約人民幣1,660.4百萬元，去年同期流入淨額約為人民幣8,413.9百萬元，變動主要是由於報告期內償還債務所致；及(iv)匯兌調整約人民幣6.1百萬元。

## 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，踐行「造好材料、建好房子、築美好生活」核心使命，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。打造生態主導型企業，增強產業鏈、供應鏈穩定性，促進產業全面協同高質量發展。

# 管理層 討論及分析

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

本公司依託「好材料—好房子—好服務」縱向一體化佈局，構建閉環式全產業鏈體系化發展模式，產業規模、區域佈局、產品品類均位居行業前列，具備鏈主效應。立足國家區域協調發展核心區域，本公司形成輻射全國的產業佈局，依託豐富的產業場景、廣泛的市場覆蓋及服務國家戰略的綜合能力，構築起獨特的核心競爭力。本公司持續深化全方位戰略合作，拓展各領域合作成果落地見效，與合作夥伴實現優勢互補、互利共贏；通過高效統籌內外部資源，促進各業務板塊協同聯動、優勢互補，彰顯出強大的資源整合與產業協同能力。同時，本公司以深化改革構建高效管控體系，不斷完善現代企業制度，為核心主業持續穩健運行提供堅實保障。

## (二) 科技創新引擎優勢

本公司始終堅持把科技創新擺在發展全域的核心位置，大力推動落實科技創新體系建設、平台搭建、人才引進、項目攻關等重大事項。成立科技創新戰略諮詢委員會，聘任包括11名兩院院士在內的專家學者為本公司重點項目等把關定向、建言獻策。不斷推進創新載體建設，「材料低碳循環再生全國重點實驗室」完成組建並投入運行，四個方向原創技術策源地邊建設、邊產出，創新成果實現收入人民幣9,000餘萬元。2025年，本公司投入研發經費人民幣34億元，研發投入強度持續提升，新增2家國家高新技術企業、2家國家級專精特新「小巨人」企業。本公司牽頭承擔5項北京市「AI+新材料」重點任務，新材料產業收入規模同比增長74%，占製造業收入比重達到了23%。2025年，本公司所屬企業獲省部級科技獎4項，行業協會科技獎7項；新增申請專利785項（發明222項）；新獲專利授權476項（發明107項）；獲軟件著作權45項；11項成果達到國際先進及以上水平。

# 管理層 討論及分析

## (三) 綠色可持續發展優勢

本公司深入貫徹國家「雙碳」戰略部署，全力推動「降碳、減汙、擴綠、增長」協同發展。基本構建涵蓋結構材料、牆體材料到裝飾裝修材料的全鏈條綠色產品體系。建立節能降碳監督檢查機制，有效提升企業碳管理精細化水平。實施雙碳信息化管理平台擴圍升級，實現公司主要排碳產業全覆蓋。組織所屬5家重點排放單位高效完成年度碳排放權交易，實現低成本履約和碳排放權保值增值。綠色運輸能力不斷突破，寨口鐵路園區開通運營，新增150萬噸綠色運輸能力。持續優化能源結構，水泥產業燃料替代率約14%，年內新建16個光伏項目並實現並網發電。大力推廣被動式超低能耗建築，新增超低能耗建築建築面積10萬平方米，有力支撐本公司建築產業綠色轉型。2025年新建建築裝配式比例超過80%，綠色建材應用比例均達到所在地綠色建築要求，實踐了「擴綠」與「增長」的有機結合。34家企業獲取節能降碳補貼、綠色資金支持近2億元。

## (四) 產融結合優勢

推動產融結合，服務主業發展。提升與重點金融機構的全面戰略合作，不斷創新融資方式，控降本公司融資規模，拓展融資渠道，降低融資成本，確保本公司授信充足，有效控降資金使用成本。本公司累計加權融資成本2.8%。成功發行債券196.6億元。成功發行山樾嘉園公租房CMBS規模16.6億元，創北京市屬國企同類最高融資規模；成功發行全國首單城市更新產業園REITs，為盤活國有資產、優化國有企業資本結構等方面提供了新的實踐經驗。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。

# 管理層 討論及分析

## (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，推動本公司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。本公司通過積極履行社會責任、踐行鄉村振興幫扶義務、開展環保行動和公益捐贈等舉措，有效提升了本公司的品牌形象，展現了企業的擔當和情懷。良好的品牌知名度和美譽度，為開創金隅高質量發展新局面營造了良好的文化氛圍和智力支撐。

## 未來發展的討論與分析

### (一) 行業格局和趨勢

2025年，面對國內外經濟環境的複雜變化，我國實施更加積極有為的宏觀政策，縱深推進全國統一大市場建設，國民經濟運行頂壓前行、向新向優，高質量發展取得新成效，經濟社會發展主要目標任務圓滿實現，「十四五」勝利收官。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，中國特色社會主義制度優勢、超大規模市場優勢、完整產業體系優勢、豐富人才資源優勢更加彰顯。

「十五五」期間，建材和房地產行業仍有四大機遇。

# 管理層 討論及分析

一是國家政策為發展提供穩定的內部環境。國企改革深化、現代化產業體系建設與科技自立自強等政策疊加，持續釋放政策紅利，為本公司創造了變革蝶變、向新而生的穩定發展環境和政策體制保障。同時，我國14億多人口和4億多中等收入群體構成超大規模市場，為產業鏈和供應鏈優化提供持續動力。

二是建設強大國內市場推動重大投資和消費增長。全國統一大市場建設進一步穩定了發展預期，「新四化」與「兩重」等舉措，推動新基建、城市更新、綠色轉型和公共基礎設施建設等領域形成長期、穩定、規模可觀的市場需求，有助於水泥等建材產業擺脫困境，預期向好。「好房子」及優化保障性住房供給推動房地產發展模式轉型，有望激發剛性及改善型需求，促進高品質供給和住房消費升級。

三是發展新質生產力引領全方位變革和重塑。以人工智能、量子技術等為代表的第四次工業革命帶來社會生產方式全方位重塑。科技創新與產業創新深度融合，構建以先進製造業為骨幹的現代化產業體系，帶動傳統產業優化升級、強基煥新。AI+新材料實現科研範式變革，有助於依託場景優勢實現關鍵領域快速突破，開闢未來產業新賽道，為培育第二增長曲線帶來多重機遇。

四是國家戰略引領確立未來發展方向和路徑。國家區域戰略向縱深推進，為優化產業佈局、增強核心區域產業價值、構建新產業格局提供戰略路徑。北京在「十五五」時期將更注重優化提升首都功能，增強創新驅動，建設「全球數字經濟標杆城市」、打造「人工智能第一城」等重點任務，為公司對接高能級首都需求、提升自身戰略功能創造有利條件。高質量共建「一帶一路」，有利於本公司各產業開拓國際新「藍海」市場。

# 管理層 討論及分析

## (二) 本公司發展戰略

本公司以新時代首都發展為統領，積極融入北京市「五子」聯動發展新格局，服務首都「四個中心」建設，深入落實「一高雙贏三統籌」工作要求，踐行「造好材料、建好房子、築美好生活」核心使命，堅持穩中求進工作總基調，進一步深化改革，有效防範化解風險，以科技創新引領新質生產力發展，做強做優主業，培育發展新興產業，加快打造金隅特色現代化產業體系。

一是持續做強做優主業。建材板塊要外拓市場、內降成本，突出抓好京津冀等核心區域市場牽引，打造價值高地，帶頭打贏「經濟翻身仗」。聚焦產業升級，優化區域資源配置，加快構建「水泥+骨料+商混」一體化產業體系，控降綜合成本，增強核心競爭力。創新營銷模式和策略，加大產品推廣和應用領域、場景拓展力度。統籌抓好礦山資源儲備、區域市場整合、無效低效生產線轉型、新建項目達產創效等工作。房地產業要向「精開發、強運營、優服務」轉型，構建房地產新發展模式。堅持改善性住房和保障性住房並重，深度參與城市更新，把握「三大工程」建設機遇，拓展房地產發展新路徑。全面提升自持樓宇、酒店、商業、園區等各業態的運營能力，持續提升服務品質。

# 管理層 討論及分析

二是發展新質生產力。完善科技創新體系，提升科技創新的質效，深化創新鏈、產業鏈、價值鏈融合發展，加快發展壯大新材料產業，推動綠色化、智能化轉型。加快成果轉化和產業應用，推動新材料在重大工程、高端製造、綠色低碳等場景規模化應用，加速形成具有市場競爭力的產品集群。堅持綠色低碳發展、大力推動原、燃材料替代，有序推動節能降碳技術改造，為實現碳中和做好技術儲備。加快智能工廠、智慧園區、數字供應鏈等場景化創新，以數字經濟賦能傳統產業轉型升級。

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

四是統籌發展和安全關係。堅持底線思維，強化機制建設，有效防範各種風險。強化貿易業務風險管控，不斷增強不良業務識別和防範能力。緊盯招標採購全流程管理，築牢合規防線。狠抓安全環保責任落實，深入開展安全環保隱患排查整治工作，以高水平安全保障高質量發展。

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

# 管理層 討論及分析

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

## (三) 經營計劃

2026年，本公司上下要堅定發展信心，直面風險挑戰，主動擔當作為、勇於開拓進取，著力將多重優勢轉化為發展勝勢，推動本集團發展穩中向好。

## (四) 可能面對的風險

### 1. 外部環境風險

當前世界百年未有之大變局加速演進，大國博弈加劇，全球經濟秩序重構，國內經濟新舊動能轉換等相互交織，本公司面臨的外部環境錯綜複雜。國際方面，地緣政治擾動與貿易保護主義抬頭，中美博弈及全球化逆流加劇了供應鏈不確定性，直接推高了本公司進出口貿易及海外投資的風險；國內方面，隨著房地產市場供求關係發生重大變化，大規模增量建設正向城市更新存量提質轉變，疊加人口負增長與老齡化少子化帶來的需求結構下滑，建材及房地產上下游產業鏈整體需求承壓，對本公司的成本管控和精細化運營能力提出更高要求。

# 管理層 討論及分析

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。本公司以高質量發展為首要任務，聚焦核心主業，瞄準新型工業化方向，推動科技創新和產業創新深度融合，加快傳統產業轉型升級，積極培育壯大新興產業和未來產業，堅決打贏新質生產力「主動仗」，打造以「好材料—好房子—好服務」為獨特標識的金隅特色現代化產業體系。

## 2. 政策風險

隨著國家「雙碳」戰略的深入推進，國家、地方的相應政策持續發力，受落後產能加速退出、煤電減量、碳排放雙控以及運輸結構調整等多重產業政策的疊加影響，建材行業正迎來深度結構調整與轉型發展。地產行業政策持續精準發力，著力推動房地產市場止跌回穩、良性循環。各地堅持因城施策，進一步調減房地產限制性措施，加力推進城中村與危舊房改造。同時，國家正有序搭建房地產發展相關基础性制度，加快構建租購並舉、增量存量並舉的發展新模式。住建部印發關於提升住房品質的指導意見，明確提出到2030年建成覆蓋多元需求的「好房子」體系，為行業高質量發展指明方向。

# 管理層 討論及分析

對策：針對上述風險，本公司將密切關注水泥政策變化和行業動態，以科技創新為動力，推動傳統產業向低碳化、高端化邁進，積極探索節能減排降碳的新舉措，全面加快綠色低碳轉型步伐，通過產能置換、提高能源利用效率、提高原、燃料替代率等措施，降低碳排放強度；推進先進節能環保技術應用，通過數字化、智能化改造加快產業轉型升級，推動企業綠色低碳發展。地產業務深入研判房地產相關政策，用好用足政策紅利，抓住機遇，堅持「造好材料、建好房子、築美好生活」，打造房地產業務發展新模式，積極參與保障性住房建設和城市更新，盤活土地資源，加快回籠資金。堅持「金隅好房子」標準，平衡現金流、利潤與風險關係，堅持「一城一策」「一項目一策」，把握市場節奏，做好庫存產品去化。進一步提升產品力，通過精益化管理，最大限度降低成本費用，提升盈利能力。

### 3. 資金運營風險

2025年，我國推行精準有效的適度寬鬆貨幣政策，央行進一步強化逆週期與跨週期調節效能，充分發揮各類貨幣政策工具的總量調節與結構引導雙重作用。聚焦普惠金融、綠色發展、科技創新、基礎設施建設等國民經濟核心領域及薄弱環節，持續加大支持力度，通過綜合舉措助力區域協調發展，為促進經濟運行持續回升向好，構建了適配的貨幣金融生態。與此同時，我國宏觀杠杆率仍維持在較高水平，地方政府及企業債務風險防控面臨持續挑戰；疊加外部經貿環境博弈加劇、人民幣匯率雙向波動等外部因素影響，製造業與房地產業的資金周轉壓力仍較為突出。

# 管理層 討論及分析

對策：本公司立足經營發展實際，持續優化融資結構，拓展融資渠道，低成本籌措資金，保證本公司資金鏈安全穩定。強化全流程管控，持續推進「兩金」控降工作，加快庫存去化節奏，著力壓縮應收賬款規模，提升資金周轉效率。以經營效益提升與經營活動淨現金流量改善為核心抓手，從嚴管控各項資金支出，科學統籌資金調配與使用，提升資金使用效益。充分發揮北京金隅財務有限公司、金隅融資租賃有限公司的專業優勢，持續優化本公司整體債務結構，為本公司資金統籌運作、穩健發展提供堅實保障。

#### 4. 市場競爭風險

2025年，受地產投資繼續探底、基建投資下降等影響，水泥需求持續下滑，供需矛盾進一步加劇，加之市場競爭激烈，水泥價格整體震盪走低，水泥行業持續深度調整。但得益於上半年煤炭價格下降，生產成本同時降低，全年行業利潤出現一定程度修復。房地產行業告別高速增長階段，進入平穩健康和高質量發展新週期。人工智能正在賦能千行百業，對傳統製造模式、產品形態、服務體系產生顛覆性影響。「好房子」標準的確立，城市更新行動的推進，不僅對建材產品的功能、品質、綠色、智能提出了更高要求，更催生了從單一產品供應商向綜合解決方案服務商轉變的商業模式革命。

## 管理層 討論及分析

對策：水泥業務發揮大企業引領作用，積極參與行業治理，構建開放共享、協同高效的產業生態圈，推動行業邁向高質量發展。突出抓好京津冀等核心區域市場牽引，打造價值高地。加快產能結構調整，系統實施退補並進的產能優化策略。對標一流，以提升精益數智化運營水平為手段，加強工藝技術創新，構築「低成本+差異化」的競爭優勢。推進產品創新、服務升級，加大產品推廣和應用領域、場景拓展力度，在激烈的市場競爭中實現穩量提價增效。強化低碳技術研發與應用，提升可再生能源占比。房地產開發業務聚焦「好房子」標準，對多年以來積累的技術、質量、安全、綠色基因，進行系統性的轉化與創新，推動金隅「好房子」標準化、體系化發展。加強運營節點精細化控制與管理，形成項目全週期分級管控體系，進一步加強精細化、標準化運營管控。持續拓展城市更新、品牌代建等新業務，打造新的經濟增長點。拓寬渠道、盤活資源，增加土地資源儲備，實現長遠、健康、可持續發展。

### 流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產約人民幣263,619.0百萬元，較報告期初減少約0.1%，其中包括負債約人民幣174,703.3百萬元、少數股東權益約人民幣17,891.4百萬元及歸屬於母公司股東權益合計約人民幣71,024.3百萬元。股東權益總額約人民幣88,915.7百萬元，較報告期初減少約3.5%。於二零二五年十二月三十一日，本集團淨流動資產約人民幣42,267.3百萬元，較報告期初增加約人民幣5,850.8百萬元。於二零二五年十二月三十一日，資產負債率（總負債除以總資產）約66.3%，較報告期初增加約1.2個百分點。

# 管理層 討論及分析

於二零二五年十二月三十一日，本集團貨幣資金約人民幣16,224.1百萬元，較報告期初減少約人民幣2,068.0百萬元。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。於二零二五年十二月三十一日，本集團計息銀行貸款約人民幣100,704.1百萬元（於二零二四年十二月三十一日：約人民幣89,065.4百萬元），並按固定息率計息。其中，須於一年內償還之計息銀行貸款約為人民幣45,166.5百萬元，較報告期初增加約人民幣7,005.5百萬元。須於一年後償還之計息銀行貸款約人民幣55,537.6百萬元，較報告期初增加約人民幣4,638.6百萬元。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會決議，在出現預計不能按期償付債券本息或者到期未能按期償付債券本息時，本公司將至少採取如下措施：

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

截至本報告期末，本公司嚴格按照上述承諾內容，履行相關承諾。

## 於報告期內的須予披露交易

於報告期內，本集團並無進行根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）之須予披露的交易。

## 於報告期內的關連交易

於報告期內，本集團並無進行根據上市規則之關連交易。

# 管理層 討論及分析

## 重大收購或出售附屬公司、聯營企業或合營企業

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

## 有關重要投資及資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何有關重要投資及投資資本資產的未來計劃。

## 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團之貨幣資金、以及若干存貨、應收帳款、應收票據、固定資產、投資性房地產、股權、土地使用權、數據資源、房地產預售款受限資金、房地產預售款受限資金及礦山治理專用款項等共計人民幣28,226.5百萬元（於二零二四年十二月三十一日：人民幣32,002.0百萬元）已為獲得本集團的短期及長期貸款作出抵押，佔本集團總資產約10.7%（於二零二四年十二月三十一日：12.1%）。

## 或有事項

金額單位：人民幣元

|              |     | 於二零二五年<br>十二月三十一日       | 於二零二四年<br>十二月三十一日       |
|--------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| 對第三方提供住房按揭擔保 | 附註1 | 1,748,577,759.96        | 5,389,952,018.45        |
| 對第三方提供貸款等擔保  | 附註2 | 630,000,000.00          | 727,000,000.00          |
| 對關聯方提供貸款等擔保  | 附註3 | 615,600,000.00          | 425,000,000.00          |
|              |     | <b>2,994,177,759.96</b> | <b>6,541,952,018.45</b> |

附註1：本集團的部分客戶採取銀行按揭（抵押貸款）的方式購買本集團開發的商品房。根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。該擔保在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥按揭登記手續後解除。管理層認為，倘出現拖欠情況，則有關物業的可變現淨值仍足以償還未繳付的按揭本金以及應計利息和罰款，因此並無就擔保在財務報表中作出撥備。

# 管理層 討論及分析

附註2：於二零二五年十二月三十一日，本集團之子公司冀東集團為唐山市文化旅遊投資集團有限公司的借款提供連帶責任擔保的金額為人民幣630,000,000.00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122,000,000.00元，擔保將於二零二九年九月二十三日到期。本集團之子公司金隅冀東水泥股份有限公司為鞍山冀東水泥有限責任公司的八筆借款提供連帶責任擔保，金額分別為人民幣20,000,000.00元、人民幣10,000,000.00元、人民幣5,000,000.00元、人民幣15,000,000.00元、人民幣5,000,000.00元、人民幣5,000,000.00元、人民幣5,000,000.00元和人民幣10,000,000.00元，將分別於二零二六年五月十四日、二零二六年六月十五日、二零二六年九月二十三日、二零二六年十月十五日、二零二六年十一月十四日、二零二六年十一月十六日、二零二六年十二月十四日、以及二零二六年十二月十六日到期。本集團之子公司北京金隅地產開發集團有限公司為北京怡暢置業有限公司的銀行貸款項目提供保證擔保，金額為418,600,000.00元，擔保將於二零三零年十月三十一日到期。

## 承諾事項

金額單位：人民幣元

|                     | 於二零二五年<br>十二月三十一日       | 於二零二四年<br>十二月三十一日 |
|---------------------|-------------------------|-------------------|
| 已簽約但未撥備：            |                         |                   |
| 已簽訂尚未執行完畢的購建資產合同    | 317,552,240.01          | 617,694,269.02    |
| 已簽訂的正在或準備履行的房地產開發合同 | 8,014,006,167.00        | 3,304,521,419.90  |
|                     | <b>8,331,558,407.01</b> | 3,922,215,688.92  |

本集團於二零二五年十二月三十一日之重大承諾事項已按照之前承諾妥為履行。

## 內部控制制度建設及實施情況

本集團持續推動完善內控管理體系建設，不斷提升風險防控和應對能力，為企業高質量發展築牢內控基礎。

## 管理層 討論及分析

一是制度修訂和制度更新持續進行，制度體系不斷優化。制定年度規章制度立改廢計劃，全年更新各類規章制度50項，其中修訂和新建總計46項，廢止4項；舉辦本集團2025年「規章制度大講堂」，對規章制度集中宣貫，涉及人員1,100人次，強化了規章制度體系管理水平和制度剛性；搭建本集團制度門戶，組織開展全系統「制度體檢」，確保本集團「一核兩橫三縱」制度體系在全集團及時有效貫徹落實。

二是動態更新本集團《內部控制（合規）管理手冊》，進一步優化內部控制流程。創新採取制度與內控流程、合規義務一體修訂方式，本年度根據制度立改廢情況，重新梳理風險庫，新增風險點4個，更新風險點4個，刪除風險點4個；動態更新內控流程，新增流程4個，修改流程10個，刪除流程2個，將內控合規要求進一步嵌入關鍵流程環節，提升風險防控實效。

三是持續推進本集團數智化轉型，強化風險管控約束。2025年本集團持續拓展一體化管控信息平台應用範圍和深度，按照「大集中、全穿透」原則，在人財物等核心系統深入應用的基礎上，統籌推進審計管理、智慧稅務、數字檔案室、「雙碳」管理等系統上線，啟動統一共享中心戰略項目實施，金隅招采、金隅雲采平台並實現所屬企業全覆蓋，高質量推廣落地「三重一大」、董事會工作系統、大額資金監管等國資在線管控系統模塊，並與本集團一體化管控信息平台深度集成應用，為本集團深化提升內控合規管理的信息化水平、提高管理效率和防控經營風險提供有力保障。

報告期內本集團不存在內部控制的重大缺陷情況。

# 管理層 討論及分析

## 重大資產負債表日後事項

本集團並未有任何須予披露之重大資產負債表日後事項。

## 報告期內的內部控制運行情況及下一年度改進方向

2025年，本公司進一步理順管理架構，提升管理效能，構建了以集團總部、6家二級集團和若干家專業直管單位為基礎的「1+6+X」管控架構，有效兼顧集中管控和決策授權的關係。進一步優化管控架構，全面深化改革縱深推進，水泥集團和混凝土集團業務整合，產業融合釋放新動能。同時對所屬企業劃分四級管理，進一步明確各層級的戰略定位和職責分工。內控體系建設根據集團「1+6+X」管控架構同步統籌分層級設計，已實現實際運營企業內控體系全覆蓋。進一步落實內部控制領導責任體制，董事會負責建立並實施充分有效的內部控制，有效發揮「定戰略、作決策、防風險」作用；董事長作為內控管理第一責任人全面領導內控建設與監督工作，統籌全集團的發展戰略，領導集團範圍內系統性風險防範和化解工作；總部各部門相互配合、各司其職，嚴格執行不相容職務分離控制、授權審批控制、權力監督制衡等監管要求。進一步加大審計監督力度，啟動新一輪三年內部控制監督評價全覆蓋，並按計劃完成首年任務。通過年度內控自我評價，本公司已按照企業內部控制規範體系和相關規定的要求在所有重大方面保持了有效的內部控制，未發現重大和重要缺陷，並取得德勤會計師事務所出具的標準無保留意見內部控制審計報告。

# 管理層 討論及分析

2026年，本公司將在既有內部控制體系的基礎上，進一步完善內控合規體系，充分落實集團董事會對內控體系建立健全的責任，將內控合規工作納入集團「十五五」發展規劃和年度計劃統籌謀劃、同步推進。進一步深化信息系統與內控管理的融合，加快推進內部控制信息化建設，將內部控制要求和合規審查節點更深嵌入業務流程，深化與業務、財務、內審等部門的常態化溝通，提高內部控制效率和效果，提升運營效率。進一步加強內部控制文化建設，加大規章制度內訓力度，提高解決問題的能力，推動制度培訓工作從「大水漫灌」向「精準滴灌」轉變，切實增強培訓質效。同時，根據現行內部控制體系執行過程中反饋出來的新情況，對部分業務流程進行優化和完善，確保本公司內部控制體系及時適應環境變化、保持動態有效。

## 員工及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有42,792名僱員（於二零二四年十二月三十一日：43,825名僱員）。報告期內，本集團員工的總薪酬（包括董事酬金）約為人民幣7,264.4百萬元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣7,453.2百萬元），減少約2.5%。

二零二五年，本集團持續深化薪酬分配機制改革，頒佈實施《人工成本管理辦法》，推動企業運行質量和效益雙提升。

一是建立工資總額聯動機制。本集團深化實行薪酬「五匹配」審核機制，綜合考量企業人均收入水平與行業、區域、崗位、績效及體制機制的匹配度，並結合經濟效益與人均創利情況，科學核定各企業年度工資總額增減幅度，實現薪酬資源精準配置。

二是強化考核結果掛鉤應用。依據《所屬單位綜合評價管理辦法》，將企業年度考評結果劃分為優秀、良好、合格、較差四檔，並以此為依據動態調整當年工資總額指標，實現企業考核結果與薪酬總額直接掛鉤，有效激勵各層級企業提質增效。

## 管理層 討論及分析

三是推進薪酬管理數字化轉型。依託人力資源信息系統，全面實現線上算薪、財務過帳及憑證推送的全流程閉環管理，實時監測各企業人員收入及工資總額使用情況。通過系統規範薪酬結構與發放流程，強化事前預警與過程管控，有效防範人工成本不合理增長。

通過上述舉措，本集團建立健全了全口徑、全要素人工成本管控體系，推進人工成本與企業效益效率聯動，形成了薪酬管理與工資總額“雙控”並行的精益化管理新模式，為企業高質量發展提供了有力支撐。

### 培訓計劃

二零二五年，本集團教育培訓工作緊扣「高質量發展突破年」主題，在強化黨建引領、推動科技創新、加快轉型升級、加強風險防控等方面取得顯著成效。

培訓精準多樣，質效持續提升。緊扣發展需求，成功舉辦「三金」人才、綠色建築及新材料應用、數智化轉型及AI人工智能、合規管理等專題培訓，並開展11個工種的職業技能等級提升班。通過按需施訓、精準策劃，有力促進了學習成果向工作實踐轉化。

重點更加突出，賦能轉型升級。加大高技能人才培養力度，全年助力1,500餘名職工取得技能等級證書。其中，「綠色建築及新材料應用」高級研修班入選北京市級重點項目，有效深化了員工對行業前沿趨勢的認識，助力企業綠色低碳與智能化轉型。同時，廣泛開展風險識別應對培訓，系統提升全員風險防控能力。

體系貫通有力，實現全員覆蓋。建立集團統籌、部門牽頭、各級企業協同推進的工作機制。各二級單位持續完善內訓師體系，組建由業務骨幹和技術專家構成的內部講師團隊，確保培訓緊貼生產經營實際。全年完成培訓20萬人次，總課時172萬課時，實現了員工全覆蓋。認定考核的形式開展，考核通過將獲得職業技能等級證書，並享受技能人才政策補貼。

# 管理層 討論及分析

## 母公司和主要子公司的員工情況 (截至二零二五年十二月三十一日)

|              | 員工人數   |
|--------------|--------|
| 母公司在職員工的數量   | 175    |
| 主要子公司在職員工的數量 | 42,167 |
| 在職員工的數量合計    | 42,792 |

### 專業構成

| 專業構成類別 | 員工人數   |
|--------|--------|
| 生產人員   | 20,974 |
| 銷售人員   | 4,454  |
| 技術人員   | 13,806 |
| 財務人員   | 1,767  |
| 行政人員   | 1,445  |
| 其他     | 346    |
| 合計     | 42,792 |

### 教育程度

| 教育程度類別   | 員工人數   |
|----------|--------|
| 研究生及以上學歷 | 1,629  |
| 大學本科學歷   | 14,784 |
| 大專學歷     | 9,872  |
| 中專及以下學歷  | 16,507 |
| 合計       | 42,792 |

# 管理層 討論及分析

## 外匯風險管理

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

## 財務政策

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

# 董事會報告

董事欣然向股東提呈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審計財務報表。本公司於二零零五年十二月二十二日根據中國公司法在中國成立並註冊為股份有限公司，並於二零零九年十一月四日根據香港公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。本公司H股於二零零九年七月二十九日在香港聯交所主板上市。本公司A股於二零一一年三月一日在上海證券交易所上市。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股及物業投資。本集團主營業務為水泥及新型建築材料的生產及銷售、房地產開發、物業投資及提供物業管理服務。本集團主要子公司的業務載於第319至328頁。本集團按業務板塊劃分的本年度經營分部表現分析載於財務報表附註十三、1。

## 業績及股息

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的業績及本集團於該日的財務狀況載於本年報的財務報表第141至142頁及138至140頁。

報告期並無派付中期股息。董事建議向股東派付每股人民幣0.05元的截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息（合共約人民幣533,888,556.70元），惟須待本公司股東於應屆二零二五年年度股東會（「二零二五年年度股東會」）上批准後方可作實。

就本公司所知，於本年報日期，概無有關任何股東放棄或同意放棄報告期擬派發之任何股息的安排。

# 董事會報告

## 業務審視

有關本集團在報告期內的業務審視（如香港法例第622章香港公司條例附錄5第1及2條所訂明）詳情，包括(i)對本集團業務的審視；(ii)對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述；(iii)自報告期末以來發生的影響本公司的重大事件詳情；(iv)本集團業務未來可能發展的揭示；(v)運用財務關鍵表現指標進行的分析；(vi)對本集團環境政策及表現以及遵守對本集團有重大影響的有關法律及規例情況的探討；及(vii)本集團與對其有重大影響及本集團賴以發展的主要持份者（例如僱員）的重要關係說明，載於本年報第24至63頁之「管理層討論及分析」及第64至85頁之「董事會報告」兩節。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

本公司及本集團報告期的物業、廠房及設備以及投資物業變動的詳情分別載於財務報表附註五、19及五、18。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第37頁。

## 五年財務概要資料

本集團以往五個財政年度之公佈業績以及資產、負債及少數股東權益概要載於本年報第380頁。本概要並不構成經審計財務報表之一部分。

## 銀行貸款、公司債券及票據

有關本公司及本集團於二零二五年十二月三十一日的短期借款、應付票據、長期借款及應付短期融資券和應付債券詳情分別載於財務報表附註五、28、29、38及39。於報告期，撥作資本化之利息總計約為人民幣601,393,233.32元，詳情請參閱財務報表附註五、59。

# 董事會報告

## 於報告期末應付債券的發行情況表

單位：人民幣元

| 項目              | 面值     | 票面利率 (%) | 發行日期        | 債券期限   | 發行金額              | 年初餘額              | 本年發行             | 按面值計提利息        | 折溢價攤銷         | 償還及支付利息            | 重分類至一年內到期          | 年末餘額              | 是否違約 |
|-----------------|--------|----------|-------------|--------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|---------------|--------------------|--------------------|-------------------|------|
| <b>公司及中期票據：</b> |        |          |             |        |                   |                   |                  |                |               |                    |                    |                   |      |
| 15年公司債          | 15億元   | 2.80     | 2018年7月12日  | 5+2年   | 85,900,000.00     | 86,554,742.31     | -                | 1,750,457.69   | -             | (88,305,200.00)    | -                  | -                 | 否    |
| 45年公司債          | 45億元   | 2.18     | 2020年1月10日  | 5+2年   | 4,500,000,000.00  | 4,670,595,106.29  | -                | 71,963,970.42  | 4,285,714.29  | (1,480,550,000.00) | (68,018,627.95)    | 3,198,266,163.05  | 否    |
| 20年公司債          | 20億元   | 3.00     | 2020年6月16日  | 3+2年   | 2,000,000,000.00  | 2,031,993,892.78  | -                | 28,006,107.22  | -             | (2,080,000,000.00) | -                  | -                 | 否    |
| 15年公司債          | 15億元   | 2.90     | 2020年8月14日  | 3+2年   | 879,000,000.00    | 887,277,955.15    | -                | 17,213,044.85  | -             | (904,491,000.00)   | -                  | -                 | 否    |
| 28.2年公司債        | 28.2億元 | 2.00     | 2020年11月5日  | 6年     | 2,820,000,000.00  | 1,704,549,740.52  | -                | 28,398,021.32  | 45,852,163.77 | (26,670,377.35)    | (1,752,129,548.26) | -                 | 否    |
| 10年公司債          | 10億元   | 2.49     | 2021年6月11日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 795,463,508.99    | -                | 19,546,500.00  | 278,710.70    | (19,546,500.00)    | (795,742,217.69)   | -                 | 否    |
| 10年公司債          | 10億元   | 2.24     | 2021年10月13日 | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 558,844,198.01    | -                | 10,586,625.00  | 277,574.86    | (12,432,000.00)    | (557,276,397.87)   | -                 | 否    |
| 20年公司債          | 20億元   | 2.50     | 2021年11月22日 | 3+2年   | 2,000,000,000.00  | 1,389,020,788.38  | -                | 37,481,951.35  | -             | (34,700,000.00)    | (1,391,802,739.73) | -                 | 否    |
| 10年中票票據         | 10億元   | 2.93     | 2022年5月31日  | 3年     | 1,000,000,000.00  | 1,016,992,343.18  | -                | 12,307,656.82  | -             | (1,029,300,000.00) | -                  | -                 | 否    |
| 10年中票票據         | 10億元   | 2.84     | 2022年8月26日  | 3年     | 1,000,000,000.00  | 1,009,732,600.95  | -                | 18,466,483.92  | 200,915.13    | (1,028,400,000.00) | -                  | -                 | 否    |
| 8年公司債           | 8億元    | 2.53     | 2024年4月26日  | 1+1+1年 | 800,000,000.00    | 813,106,200.07    | 10,000,000.00    | 20,773,252.00  | -             | (32,329,531.45)    | (811,549,920.62)   | -                 | 否    |
| 10年公司債          | 10億元   | 2.44     | 2024年4月22日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 1,015,184,303.26  | -                | 24,399,999.96  | 387,159.83    | (24,400,000.00)    | (16,808,888.82)    | 998,762,574.23    | 否    |
| 15年中票票據         | 15億元   | 2.87     | 2024年2月6日   | 5+2年   | 1,500,000,000.00  | 1,538,921,917.81  | -                | 42,832,054.83  | -             | (43,050,000.00)    | (38,803,972.64)    | 1,500,000,000.00  | 否    |
| 20年中票票據         | 20億元   | 2.84     | 2024年3月4日   | 3+2年   | 2,000,000,000.00  | 2,047,151,780.82  | -                | 56,800,000.00  | -             | (56,800,000.00)    | (47,151,780.82)    | 2,000,000,000.00  | 否    |
| 10年公司債          | 10億元   | 2.35     | 2024年7月8日   | 5年     | 1,000,000,000.00  | 1,008,123,567.84  | -                | 23,500,000.00  | 500,000.00    | (23,500,000.00)    | (11,395,890.41)    | 998,227,677.46    | 否    |
| 10年公司債          | 10億元   | 2.67     | 2024年7月8日   | 10年    | 1,000,000,000.00  | 1,010,553,316.71  | -                | 26,700,000.00  | 250,000.00    | (26,700,000.00)    | (12,947,671.23)    | 997,855,645.48    | 否    |
| 20年中票票據         | 20億元   | 2.29     | 2024年9月23日  | 5年     | 2,000,000,000.00  | 2,012,547,945.21  | -                | 45,800,000.00  | -             | (45,800,000.00)    | (12,547,945.21)    | 2,000,000,000.00  | 否    |
| 10年公司債          | 10億元   | 1.99     | 2024年12月17日 | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 998,335,140.91    | -                | 19,900,000.00  | 833,333.33    | (19,900,000.00)    | (817,808.22)       | 998,350,666.02    | 否    |
| 10年公司債          | 10億元   | 2.15     | 2024年9月20日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 1,004,070,202.61  | -                | 21,500,000.00  | 385,124.10    | (21,500,000.00)    | (5,852,777.83)     | 998,602,548.92    | 否    |
| 10年公司債          | 10億元   | 1.99     | 2025年1月20日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | -                 | 988,000,000.00   | 18,849,722.19  | 477,004.65    | -                  | (18,849,722.14)    | 968,477,004.70    | 否    |
| 15年中票票據         | 15億元   | 2.35     | 2025年11月10日 | 5年     | 1,500,000,000.00  | -                 | 1,500,000,000.00 | 5,021,917.81   | -             | -                  | (5,021,917.81)     | 1,500,000,000.00  | 否    |
| 小計              |        |          |             |        | 30,084,900,000.00 | 25,600,019,249.80 | 2,478,000,000.00 | 551,887,765.47 | 53,727,700.66 | (6,978,374,608.80) | (5,546,717,827.25) | 16,158,542,279.88 |      |
| <b>短期融資券：</b>   |        |          |             |        |                   |                   |                  |                |               |                    |                    |                   |      |
| 20億元超短期融資券      | 20億元   | 2.06     | 2024年8月23日  | 210天   | 2,000,000,000.00  | 2,014,786,849.32  | -                | 8,917,280.27   | -             | (2,023,704,109.59) | -                  | -                 | 否    |
| 10億元超短期融資券      | 10億元   | 2.10     | 2024年9月13日  | 245天   | 1,000,000,000.00  | 1,006,328,767.12  | -                | 7,767,123.29   | -             | (1,014,095,890.41) | -                  | -                 | 否    |
| 20億元超短期融資券      | 20億元   | 2.04     | 2024年11月20日 | 247天   | 2,000,000,000.00  | 2,004,694,794.52  | -                | 22,915,068.49  | -             | (2,027,609,863.01) | -                  | -                 | 否    |
| 10億元超短期融資券      | 10億元   | 1.82     | 2024年12月19日 | 267天   | 1,000,000,000.00  | 1,000,648,219.18  | -                | 12,665,205.48  | -             | (1,013,313,424.66) | -                  | -                 | 否    |
| 20億元超短期融資券      | 20億元   | 1.92     | 2025年2月18日  | 269天   | 2,000,000,000.00  | -                 | 2,000,000,000.00 | 28,300,273.97  | -             | (2,028,300,273.97) | -                  | -                 | 否    |
| 10億元超短期融資券      | 10億元   | 1.65     | 2025年9月17日  | 100天   | 1,000,000,000.00  | -                 | 1,000,000,000.00 | 4,520,547.95   | -             | (1,004,520,547.95) | -                  | -                 | 否    |
| 10億元超短期融資券      | 10億元   | 1.68     | 2025年12月18日 | 56天    | 1,000,000,000.00  | -                 | 1,000,000,000.00 | 644,383.56     | -             | -                  | -                  | 1,000,644,383.56  | 否    |
| 小計              |        |          |             |        | 10,000,000,000.00 | 6,026,458,630.14  | 4,000,000,000.00 | 85,729,863.01  | -             | (9,111,544,109.59) | -                  | 1,000,644,383.56  |      |

# 董事會報告

於報告期內中期票據、公司債券及超短期融資券發行情況的說明：

- 1、 經中國銀行間市場交易商協會中市協註[2023]DFI6號文註冊，本公司於2024年2月4日公開發行中期票據，名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年度第一期中期票據（證券代碼：102480469，債券簡稱：24金隅MTN001），期限為5+2年，發行規模為人民幣15億元，票面利率為2.87%。本期中期票據採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利，附第5年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。
- 2、 經中國銀行間市場交易商協會中市協註[2023]DFI6號文註冊，本公司於2024年3月1日公開發行中期票據，名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年度第二期中期票據（證券代碼：102480671，債券簡稱：24金隅MTN002），期限為5+2年，發行規模為人民幣20億元，票面利率為2.84%。本期中期票據採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利，附第5年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。
- 3、 經中國證券監督管理委員會證監許可[2024]412號文註冊，本公司於2024年4月26日公開發行公司債券，債券名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年面向專業投資者公開發行科技創新可續期公司債券（第一期）（證券代碼：240961，債券簡稱：金隅KY06），發行規模為人民幣15億元，票面利率為2.49%，基礎期限為3年，以每3個計息年度為一個週期（重新定價週期），在每個約定的週期末附公司續期選擇權，發行人有權選擇將本期債券期限延長1個週期，或選擇在該重新定價週期到期全額兌付本期債券。本期債券採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利。如有遞延，則每筆遞延利息在遞延期間按當期票面利率累計計息。

## 董事會報告

4. 經中國證券監督管理委員會證監許可[2024]412號文註冊，本公司於2024年7月8日公開發行公司債券，債券名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年面向專業投資者公開發行科技創新公司債券（第一期）（品種一）及（品種二）。

品種一（證券代碼：241214，債券簡稱：24金隅K1）發行規模為人民幣10億元，票面利率為2.35%，期限為5年，本期債券採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利，到期一次性還本。

品種二（證券代碼：241215，債券簡稱：24金隅K2）發行規模為人民幣10億元，票面利率為2.67%，期限為10年，本期債券採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利，到期一次性還本。

5. 經中國證券監督管理委員會證監許可[2024]412號文註冊，本公司於2024年8月12日公開發行公司債券，債券名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年面向專業投資者公開發行科技創新可續期公司債券（第二期）（品種一）及（品種二）。

品種一（證券代碼：241426，債券簡稱：金隅KY07）發行規模為人民幣10億元，票面利率為2.15%，基礎期限為3年，以每3個計息年度為一個週期（重新定價週期），在每個約定的週期末附公司續期選擇權，發行人有權選擇將本期債券期限延長1個週期，或選擇在該重新定價週期到期全額兌付本期債券。本期債券採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利。如有遞延，則每筆遞延利息在遞延期間按當期票面利率累計計息。

品種二（證券代碼：241427，債券簡稱：金隅KY08）發行規模為人民幣5億元，票面利率為2.24%，基礎期限為5年，以每5個計息年度為一個週期（重新定價週期），在每個約定的週期末附公司續期選擇權，發行人有權選擇將本期債券期限延長1個週期，或選擇在該重新定價週期到期全額兌付本期債券。本期債券採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利。如有遞延，則每筆遞延利息在遞延期間按當期票面利率累計計息。

# 董事會報告

- 6、 經中國銀行間市場交易商協會中市協註[2023]DFI6號文註冊，本公司於2024年8月22日公開發行超短期融資券，名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年度第一期超短期融資券（證券代碼：012482541，債券簡稱：24金隅SCP001），期限為210天，發行規模為人民幣20億元，票面利率為2.06%，本期超短期融資券到期一次性還本付息。
- 7、 經中國銀行間市場交易商協會中市協註[2023]DFI6號文註冊，本公司於2024年9月12日公開發行超短期融資券，名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年度第二期超短期融資券（證券代碼：012483065，債券簡稱：24金隅SCP002），期限為245天，發行規模為人民幣10億元，票面利率為2.10%，本期超短期融資券到期一次性還本付息。
- 8、 經中國銀行間市場交易商協會中市協註[2023]DFI6號文註冊，本公司於2024年9月20日公開發行中期票據，名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年度第三期中期票據（證券代碼：102484221，債券簡稱：24金隅MTN003），期限為5年，發行規模為人民幣20億元，票面利率為2.29%。本期中期票據採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利，到期一次性還本。
- 9、 經中國銀行間市場交易商協會中市協註[2023]DFI6號文註冊，本公司於2024年11月19日公開發行超短期融資券，名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年度第三期超短期融資券（證券代碼：012483659，債券簡稱：24金隅SCP003），期限為247天，發行規模為人民幣20億元，票面利率為2.04%，本期超短期融資券到期一次性還本付息。
- 10、 經中國證券監督管理委員會證監許可[2024]412號文註冊，本公司於2024年12月2日公開發行公司債券，債券名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年面向專業投資者公開發行科技創新可續期公司債券（第三期）（品種一）及（品種二）。

## 董事會報告

品種一（證券代碼：242069，債券簡稱：金隅KY09）發行規模為人民幣5億元，票面利率為2.22%，基礎期限為2年，以每2個計息年度為一個週期（重新定價週期），在每個約定的週期末附公司續期選擇權，發行人有權選擇將本期債券期限延長1個週期，或選擇在該重新定價週期到期全額兌付本期債券。本期債券採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利。如有遞延，則每筆遞延利息在遞延期間按當期票面利率累計計息。

品種二（證券代碼：242070，債券簡稱：金隅KY10）發行規模為人民幣10億元，票面利率為2.30%，基礎期限為3年，以每3個計息年度為一個週期（重新定價週期），在每個約定的週期末附公司續期選擇權，發行人有權選擇將本期債券期限延長1個週期，或選擇在該重新定價週期到期全額兌付本期債券。本期債券採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利。如有遞延，則每筆遞延利息在遞延期間按當期票面利率累計計息。

11、經中國證券監督管理委員會證監許可[2024]412號文註冊，本公司於2024年12月17日公開發行公司債券，債券名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年面向專業投資者公開發行科技創新公司債券（第二期）（證券代碼：242163，債券簡稱：24金隅K3）發行規模為人民幣10億元，票面利率為1.99%，期限為3+2年，本期債券採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。

12、經中國銀行間市場交易商協會中市協註[2023]DFI6號文註冊，本公司於2024年12月18日公開發行超短期融資券，名稱為北京金隅集團股份有限公司2024年度第五期超短期融資券（證券代碼：012483992，債券簡稱：24金隅SCP005），期限為267天，發行規模為人民幣10億元，票面利率為1.82%，本期超短期融資券到期一次性還本付息。

中期票據、公司債券及超短期融資券所募資金已用作一般營運資金，包括但不限於用於項目投資以及資本運作的資金需要。

# 董事會報告

## 獲准許的彌償條文

根據本公司之《公司章程》，各董事、總經理和其他高級管理人員有權就所有在執行及履行本身職責時或就此蒙受或招致或與之有關之成本、收費、損失、傷害及開支，獲得本公司從本公司之資產中撥付彌償。有關保障董事、總經理及其他高級管理層成員利益的獲准許的彌償條文目前於本年報日期有效且於整個報告期間生效。在報告期內，本公司已就本公司董事、總經理和其他高級管理人員投購適當的董事及高級人員責任保險。

## 環保政策

報告期內，本公司嚴格按照國家環境保護法律、法規、標準、規範要求，履行國企社會責任和擔當，踐行生態文明建設，大力發展循環經濟、低碳環保產業，走綠色可持續發展道路。本公司積極推進環境標準化建設，健全環境保護管理體系，提高環境保護意識、落實環境保護責任、評估防控環境風險、從嚴從重進行評價考核；開展環境治理改造，保證環保設施到位、管控措施到位，各企業按要求安裝了在線監控設施，物料輸送、儲存實現全封閉；本公司按期足額繳納環保稅，按要求開展環境監測和信息公開，嚴格執行重污染天氣應急預案按照政府部門要求及時調整應急措施，全年未發生重大環境污染事故。

## 與客戶、供應商及員工的關係

目前，本公司主營業務涵蓋新型綠色建材及地產開發及運營兩大產業板塊，主要生產產品涉及水泥、預拌混凝土、傢俱木業、裝飾裝修材料、牆體保溫材料、耐火材料、保障性住房、商品住房、投資性物業等眾多品類，客戶構成呈現多樣化特徵，本公司秉承「客戶為先」的宗旨，積極統籌銷售渠道，同步提升售後服務質量，與客戶建立起長期穩定的合作關係，推進與客戶合作共贏的良好關係，提升企業的行業地位和市場形象。

本公司長期堅持平等協商、互利共贏的原則，堅持與資質、信譽及產品和服務品質良好的供應商建立長期戰略合作夥伴關係。

# 董事會報告

本公司牢固樹立以人為本的發展理念，發展和諧勞動關係、維護員工合法權益為主線，著力推進服務型、創新型、學習型員工隊伍建設，凝聚人才力量，發揮人才價值，為本公司長遠發展提供人才保障。

## 遵守對本集團有重大影響的有關法律及規例

在報告期內，本集團訂有合規政策及程序，確保在所有重大方面遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及規例，包括《中國公司法》、《上市公司治理準則》、《上市公司股東大會規則》及《上市公司章程指引》。在報告期內，本集團致力於採取各種措施確保遵守該等法律及規例，例如內部控制及風險管理，以及董事及高級管理人員審批程序及培訓計劃。在報告期內，據董事會及管理層所知，本集團概無嚴重違反或沒有遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及規例。

## 股本及足夠公眾持股量

於本公司報告期股本變動詳情載於財務報表附註五、46。

截至本年報日期，根據公開所得資料及就董事所知，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）有關公眾持股量之規定。

## 儲備

本公司及本集團於報告期儲備變動詳情分別載於財務報表附註五、46、47、48、49、50、51、52及53、經審計合併股東權益變動表及經審計公司股東權益變動表。

# 董事會報告

## 本公司的可分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司儲備賬中約有人民幣15,701,172,763.69元可供分派，其中約人民幣533,888,556.70元已建議作為本年度末期股息。

## 董事

於報告期內及直至本年報日期內，本公司之在任董事如下：

### 執行董事：

姜英武

顧昱

鄭寶金

姜長祿（於二零二五年八月十二日辭任）

### 非執行董事：

孔慶輝（於二零二五年十一月十日獲委任）

顧鐵民

趙新軍（於二零二五年十一月二十五日獲委任）

郝利煒（於二零二五年十一月十日辭任）

### 獨立非執行董事：

劉太剛

洪永淼

譚建方

尹援平（於二零二五年十一月二十五日獲委任）

于飛（於二零二五年三月四日辭任）

於報告期內，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成員的職務，詳情請參閱本公司日期為二零二五年八月十二日的公告。

## 董事會報告

於報告期內，于飛先生因工作變動，辭去本公司獨立非執行董事、審計委員會、薪酬與提名委員會及戰略與投融資委員會成員的職務，詳情請參閱本公司日期為二零二五年三月四日的公告。

於報告期內，郝利煒女士因工作變動，辭去本公司非執行董事及審計與風險委員會成員的職務，詳情請參閱本公司日期為二零二五年十一月十日的公告。

於報告期內，孔慶輝先生已根據本公司職工民主選舉及相關之推薦函獲委任為本公司之非執行董事，孔慶輝先生隨後亦獲委任為本公司審計與風險委員會及薪酬與提名委員會之委員之成員，有關孔慶輝先生上述之委任詳情請參閱本公司日期為二零二五年十一月十日及二零二五年十一月二十五日的公告。

根據二零二五年十一月二十五日舉行之二零二五年第二次臨時股東會（「二零二五年第二次臨時股東會」）通過之普通決議案，趙新軍先生及尹援平女士已分別獲委任為本公司之非執行董事及獨立非執行董事。趙新軍先生亦同時獲委任為本公司審計與風險委員會及戰略與投融資委員會之成員，而尹援平女士亦同時獲委任為本公司審計與風險委員會、薪酬與提名委員會之委員及戰略與投融資委員會之成員。有關趙新軍先生及尹援平女士上述之委任詳情請參閱本公司日期為二零二五年八月二十七日及二零二五年十一月二十五日的公告以及日期為二零二五年十月三十日的二零二五年第二次臨時股東會通函。

# 董事會報告

## 取消設置監事會

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、以及容許以審計委員會取代監事會等。鑒於以上，董事會決議取消監事會並以審計與風險委員會將其取代。取消監事會之建議已於二零二五年六月三十日舉行之二零二五年第一次臨時股東會（「二零二五年第一次臨時股東會」）根據特別決議案方式獲得批准通過，自二零二五年第一次臨時股東會結束時起，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，本公司監事的職位亦同時被撤銷。各監事，即王桂江、范慶海、高俊華、高金良、邱鵬及于月華亦於二零二五年第一次臨時股東會結束後被撤銷。

## 董事及高級管理層之履歷

董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本年報第9至17頁。

## 董事的服務合約

概無董事與本公司或其任何子公司訂立倘無作出賠償（一般法定賠償除外）則不得於一年內終止的服務合約。

## 控股股東於合約的權益

除上文「董事會報告—關聯方交易」一節所披露外，於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無與本公司控股股東或其附屬公司訂立任何重大合約，或本公司控股股東或其附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

# 董事會報告

## 董事於交易、安排或合約的權益

概無董事或與董事有關連的實體於本公司、其控股公司或其任何子公司或同系子公司在報告期簽訂對本集團業務屬重大的任何交易、安排或合約中擁有直接或間接權益。

## 董事在與本集團構成競爭的業務的權益

概無董事在與本集團直接、間接或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

## 僱員退休計劃

有關本集團僱員退休計劃的詳情，請參閱財務報表附註三、19及五、33、42。

## 管理合約

於報告期，本集團並無就整體或任何重要業務的管理和行政工作簽訂或存續任何合約。

## 董事酬金

有關本公司董事的酬金詳情載於財務報表附註十三、2(1)及(2)。

根據本公司薪酬管理的相關規定和每年度的業績完成情況，本公司擬定執行董事的年度薪酬並提交該年度的年度股東會予以審議及批准。

# 董事會報告

非獨立董事之薪酬將由本公司股東於本公司舉行之選舉董事股東會上根據公司董事薪酬政策及其工作量以及責任予以批准。目前非執行董事及本公司職工民主選舉之董事將不另行收取任何薪酬。獨立董事之薪酬將由本公司股東於為批准彼等的委任而舉行之股東會上根據公司董事薪酬政策及其工作量以及責任予以批准。目前獨立董事收取之薪酬為每年人民幣150,000元（稅前）。

概無董事放棄或同意放棄任何酬金，且本集團並無向董事支付款項作為吸引其加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。

## 薪酬最高的前五名僱員

有關本公司在報告期內薪酬最高的前五名僱員詳情載於財務報表附註十三、2(3)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何薪酬最高的非董事及非主要行政人員支付薪酬作加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。

## 董事及行政總裁於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，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），或登記於根據證券及期貨條例第352條須予存置的權益登記冊或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

# 董事會報告

## 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本公司未經刊發內幕消息，亦須遵守標準守則。

於二零二五年十二月三十一日，董事並不知悉於報告期內有關董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作出具體查詢，而彼等確認已於報告期內遵守標準守則。

## 優先購買權

根據《公司章程》或中國法律，概無優先購買權的規定令本公司須向其現有股東按比例發售新股份。

## 慈善捐款

在報告期內本集團之慈善捐款為人民幣81,411.57元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣871,822.47元）。

## H股股東繳納的稅項

根據自二零零八年一月一日起實施的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例（「該稅法」），本公司向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東派發末期股利前，須預扣企業所得稅，稅率為10%。任何以非個人登記股東名義，包括以香港中央結算（代理人）有限公司、其他代理人、受託人或其他團體及組織名義登記的H股股份皆被視為非居民企業股東所持股份，故其應得股利將被預扣企業所得稅。本公司將不會就截止至登記日應付本公司H股股東名冊上的任何自然人股東的股息預扣個人所得稅。

# 董事會報告

本公司將嚴格依法或根據相關政府部門的要求並嚴格依照登記日的本公司H股股東名冊預扣代繳企業所得稅，對於任何因股東身份未能及時確定或確定不准而提出的任何要求或對預扣代繳安排的爭議，本公司將不承擔責任，亦不會予以受理。

## 滬股通投資者利潤分配事宜

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

滬股通投資者股權登記日、現金股利派發日及其他時間安排與A股股東一致。

## 港股通投資者利潤分配事宜

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

# 董事會報告

港股通H股股票投資者的現金股利以人民幣派發。

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

港股通投資者股權登記日、現金紅利派發日及其他時間安排與H股股東一致。

建議本公司H股股東向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置本公司H股股份所涉及的中國、香港及其他國家（地區）稅務影響的意見。

請廣大投資者注意，本公司無義務亦不會承擔確定任何股東身份的責任。本公司將嚴格依照該稅法及其相關法規及規則，依照於記錄日期在本公司的H股股東名冊內所載資料代扣代繳企業所得稅。對於任何因股東身份未能及時確定或不準確確定而提出的任何要求或對代扣代繳安排的爭議，本公司將不會負上任何責任及不予受理。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於報告期內，本公司及其附屬公司均無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 有關本集團自有證券之交易

於報告期，本集團概無發行或授出任何可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利。報告期內，概無行使本集團發行或授出之任何可轉換證券、購股權、認股權證或相似權利。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無可贖回或未償還證券。

# 董事會報告

## 向實體授出之貸款安排

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何實體授出根據上市規則第13.13條須予以披露之貸款。

## 控股股東質押股份

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司控股股東並無質押股份。

## 違反貸款協議

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無違反貸款協議，而其中所涉及之貸款對本公司業務營運造成重大影響。

## 向聯屬公司提供財務援助及作出擔保

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並不存在向聯屬公司提供財務援助或作出擔保而須根據第13.13條作出披露之情況。

## 有關所收購公司或業務財務表現之擔保

截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無有關所收購公司或業務之財務表現之擔保須根據上市規則第14.36B條及/或第14A.63條的規定作出披露。

## 董事購買股份或債權證之權利

除本年報所披露者外，於報告期內任何時間及於報告期末，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排以使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲取利益，且概無董事或其配偶或不滿18歲之子女有權認購本公司或任何其他法人團體之股本或債務證券或已行使有關權利。

## 股權掛鈎協議

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司概無訂立任何將會或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立將會或可導致本公司發行股份的任何協議的股票掛鈎協議，並於截至二零二五年十二月三十一日止年度結束時存續。

# 董事會報告

## 主要股東在股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所知，於二零二五年十二月三十一日，擁有根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露或登記於本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之權益登記冊的本公司股份及相關股份的權益或淡倉的本公司股東如下：

好倉：

| 股權類別 | 股東名稱                        | 身份及權益性質          | 所持股份數目        | 有關持股量                          |                         |
|------|-----------------------------|------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------|
|      |                             |                  |               | 佔相同類別之<br>已發行股本<br>之百分比<br>(%) | 佔全部已發行<br>股本之百分比<br>(%) |
| A股   | 北京國有資本運營管理有限公司<br>(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<br>(有限合夥)(附註2)  | 大股東所控制的<br>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<br>管理委員會(附註1) | 由受控制法團持有         | 4,878,344,338 | 58.800                         | 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。

## 董事會報告

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。

截至二零二五年十二月三十一日及本報告日期，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，於二零二五年十二月三十一日，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的權益登記冊的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要客戶及供應商

於報告期內，向本集團五大客戶的銷售佔年內總銷售少於30%，而向本集團五大供應商採購佔年內總採購額亦少於30%。

## 競爭及利益衝突

本公司董事或管理層股東（定義見上市規則）或彼等各自的聯繫人概無在與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團有任何其他利益衝突的業務中有任何權益。

## 關連交易及持續關連交易

根據上市規則第14A章，本集團於報告期內概無上市規則界定的須予披露的關連交易或持續關連交易，並須於本公司年報內披露。

## 關聯方交易

本集團於報告期內進行之重大關聯方交易之詳情載於財務報表附註十。據董事所知，該等關聯方交易並不構成上市規則項下須予披露之關連交易。

## 獨立審計師的變更

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度合併財務報表已經德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）（「德勤華永」）審計。

根據本公司於二零二四年六月六日舉行之二零二三年年度股東會，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年度股東會結束時止。

# 董事會報告

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(「**建議變更審計機構**」)。於二零二五年一月十三日的董事會決議，根據本公司審計委員會(「**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。有關建議委任尚須提交本公司股東會上獲本公司股東(「**股東**」)審議及批准。董事會及審計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。本公司已就建議變更審計機構的事宜與安永及德勤進行充分溝通，安永及德勤均無異議。當時安永已向本公司作出書面確認，無任何有關建議變更審計機構的事宜須提請股東注意。董事會及審計委員會亦確認，安永與董事會在有關建議變更審計機構的事宜上並無意見不合且無未解決事宜而須提請股東注意。建議變更審計機構已於二零二五年五月二十三日舉行之二零二四年度股東會(「**二零二四年度股東會**」)上以普通決議案方式獲表決批准。於二零二四年度股東會結束時，德勤華永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會結束時止。安永已不再擔任本公司的獨立審計機構，自二零二四年度股東會結束後的二零二五年五月二十三日起生效。

除上述建議變更審計機構外，本公司於過往三年並無更換獨立審計師。

代表董事會

主席兼執行董事

姜英武

中國北京

二零二六年三月三十日

# 投資者關係報告

## 概覽

本集團深信與本公司股東進行有效及密切聯繫是維持良好企業管治的關鍵，且投資者關係是上市公司維持良好企業管治不可或缺的一環。本集團一直積極與投資者保持聯繫，並適時為他們提供有關行業走勢、公司資訊及業務發展的最新情況，以建構一個公平、公開、準確及具高透明度的訊息披露平台，及促進投資者與本集團的雙向溝通。本集團的投資者關係工作由董事會秘書兼董事會工作部部長張建鋒負責，並由董事會及高級管理層全力支持。

此外，董事長是本公司信息披露第一責任人，董事會秘書張建鋒、董事會工作部具體負責本公司對外信息披露和投資者關係管理。為確保本公司信息披露和投資者關係管理的質量和公平性，本公司亦制定了《投資者關係管理制度》、《信息披露管理制度》、《年報信息披露重大差錯追究管理辦法》等相關制度，嚴格按照法律、法規和各項制度的規定，真實、準確、完整、及時地披露有關信息，確保所有股東公平、平等地獲得信息。

於報告期內，本集團積極參與各項投資者關係活動，並透過公司網站為投資者提供實時的資訊。本公司積極響應上海證券交易所關於市值管理的相關要求，制定並發佈《市值管理制度》和《2025年度估值提升計劃》，本公司將以提高經營發展質量為基礎，堅定聚焦主業，提升經營效率和盈利能力，綜合運用各類市值管理工具，增強本公司投資價值和股東回報能力。

同時，本集團於報告期亦已嚴格遵守香港聯交所的上市規則及有關規定。

# 投資者關係報告

## 投資者關係活動回顧

### 1. 與投資者會面

於業績公告發佈後，本集團致力於繼續積極與大型及主要投資銀行及投資者介紹本集團的最新營運、財務表現及業務前景以便投資者更深入清楚地瞭解本集團的良機及平台。

於報告期，本公司管理層持續加強與投資者溝通，在本集團總部現場召開年度報報分析師大會，多家頭部券商及公募基金研究員參會，與本公司管理層交流未來發展展望。借助上海證券交易所路演中心召開本公司年報、中報、三季報的業績說明會，向各類投資者及資本市場傳遞本公司投資價值。在年報披露後，本公司領導率路演團隊赴港深滬三地執行集團2024年報業績路演，會見國內外機構投資者40餘人。組織北京上市公司協會及北京轄區上市公司走進「智造工場」，並圍繞市值管理主題交流研討；在中報披露後，赴滬深北三地開展非交易路演，與30餘位機構投資者交流。積極參加中金、華泰等主流券商策略會，與各類投資者廣泛交流；做好業績說明會和反向路演；全年開展業績說明會3次，分析師電話會4次，累計接待分析師、機構投資者279人次；接聽投關熱線百次以上；回復上海證券交易所e互動平台提問95次。

### 2. 與股東、投資者及分析員持續溝通

本集團積極並逐步為本公司股東及投資者提供與本集團高級管理層交流的機會。不時通過個別、小組及互動方式與他們分享本集團的財務表現、業務進展及未來前景等。本集團亦認為股東會乃與其股東及投資者溝通的重要渠道，並鼓勵其股東與本公司董事及／或高級管理層展開對話。

# 投資者關係報告

## 3. 業績公告

本集團於其中期及全年業績發佈時均編製資料詳盡的業績報告及簡報材料，並舉行投資者電話會議，準確有效地向公眾發佈有關市場環境、財務表現、營運策略及未來前景等最新資訊，藉以維持本集團具高透明度的投資者關係策略，加強與公眾的溝通。

## 4. 與媒體保持雙向溝通

本集團致力與海外及本地傳媒保持緊密的關係，並透過不同渠道向外界發放本集團的最新資訊，包括於季度、中期及全年業績發佈時舉行投資者電話會議、定時發放新聞稿及安排本集團管理層接受新聞媒體專訪等，以提高公眾對本集團的認知，進一步加強其企業形象及地位。

## 5. 及時發放最新公司資訊

本公司網站為與投資者溝通最快捷的方法之一。本集團定期更新公司網站([www.bbmj.com.cn](http://www.bbmj.com.cn))內容，發放本集團的最新公司資訊、動向及披露財務資料等，讓外界可適時獲取有關資訊。此外，本集團亦會透過電郵、傳真及電話方式，及時回應本公司股東、投資者、分析員及傳媒的各種查詢，並發放公告、新聞稿及其他有關本集團動向的最新資訊，以加強資訊傳遞的有效性。

## 展望

投資者關係的建立，有賴具前瞻性的企業傳訊策略及本集團高級管理層的積極參與。來年，本集團將繼續維持高透明度及有效的企業管治常規，及時和準確地發放訊息以及妥善披露，以加強與投資者之間的聯繫。

本集團亦歡迎投資界提供具建設性的建議及反饋意見。在投資者及公眾的鼎力支持下，本集團將致力於提供最優質的投資者關係服務，以及持續改善公開披露資料的質素及透明度，以盡量提高本公司股東回報。

# 投資者關係報告

## 投資者資訊

### 1 股份詳情

#### H股

|         |  |
|---------|--|
| 上市日期    | 二零零九年七月二十九日                                      |
| 每手買賣單位  | 1,000股   |
| 已發行H股數目 | 2,338,764,870股<br>(於二零二五年十二月三十一日及<br>二零二六年三月三十日) |
| 股份代號    | 02009.HK   |

#### A股

|         |  |
|---------|--|
| 上市日期    | 二零一一年三月一日  |
| 每手買賣單位  | 100股   |
| 已發行A股數目 | 8,339,006,264股<br>(於二零二五年十二月三十一日及<br>二零二六年三月三十日) |
| 股份代號    | 601992.SH  |

### 2 財務日誌

|              |                |
|--------------|----------------|
| 二零二四年全年業績公告  | 於二零二五年三月二十八日刊發 |
| 二零二五年第一季業績公告 | 於二零二五年四月三十日刊發  |
| 二零二五年中期業績公告  | 於二零二五年八月二十七日刊發 |
| 二零二五年第三季業績公告 | 於二零二五年十月三十日刊發  |
| 二零二五年全年業績公告  | 於二零二六年三月三十日刊發  |

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| 有關確定參加二零二四年度股東會H股股東資格的H股股份截止過戶日期 | 自二零二五年五月二十日至<br>二零二五年五月二十三日 |
| 二零二四年度股東會                        | 二零二五年五月二十三日                 |

|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| 有關確定參加二零二五年度股東會H股股東資格的H股股份截止過戶日期 | 自二零二六年六月一日至<br>二零二六年六月四日 |
| 二零二五年度股東會                        | 於二零二六年六月四日               |

|         |         |
|---------|---------|
| 財政年度結算日 | 十二月三十一日 |
|---------|---------|

# 投資者關係報告

## 3 股息

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| 二零二四年末期股息                  | 每股人民幣0.05元                   |
| 有關二零二四年末期股息的<br>H股股份截止過戶日期 | 自二零二五年六月二日至<br>二零二五年六月九日     |
| 二零二四年H股末期股息派付日期            | 二零二五年七月九日                    |
| 二零二五年的建議末期股息               | 每股人民幣0.05元                   |
| 有關二零二五年末期股息的<br>H股股份截止過戶日期 | 自二零二六年六月二十二日至<br>二零二六年六月二十九日 |
| 二零二五年H股末期股息派付日期            | 二零二六年七月三十一日                  |

如有任何查詢，請聯繫：  
北京金隅集團股份有限公司  
中華人民共和國  
北京  
東城區  
北三環東路36號  
環球貿易中心  
D座22樓  
2220室（郵編：100013）

投資者關係部  
電話：(8610) 6641 7706  
傳真：(8610) 6641 0889  
電郵：ir@bbmg.com.cn  
公司網站：<https://www.bbmg.com.cn>

# 企業管治報告

董事會欣然提呈本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

## 1. 致力於企業管治

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

於報告期內，本公司採用營運地的法律及法規，以及監管機關（如中國證券監督管理委員會、香港證券及期貨事務監察委員會、上海證券交易所及香港聯交所）施加的法規及指引。於報告期內，本公司已應用上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）（經不時修訂）的原則及遵守所有守則條文作為其本身的企業管治常規守則。於報告期內，本公司已審閱其企業管治文件，並認為本公司已全面遵守企業管治守則的守則條文。

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

有關本公司企業管治的詳情將載於報告期之年報企業管治一節。

有關本集團業績的詳情，請參閱本年報「管理層討論與分析」一節。

# 企業管治報告

## 2. 董事會

### 董事會職責及職能

董事會負責領導及監控本公司事務。董事會監督本公司的戰略發展並就本公司的目標、策略及政策作出決策。董事會亦負責監督及控制經營及財務業績，從而致力實現本公司的戰略發展。所有董事均須以維護本公司最佳利益為前提行事，共同承擔監督及監控本公司事務的職責，通過實行董事會已採納之業務計劃為本公司股東權益提升價值，以確保本公司成功。董事會定期評估管理層的業務展望及業績，以及行使其他權力並以本公司利益為依歸，客觀作出決策，包括：批准及監督主要政策事項、整體策略、業務計劃（包括年度預算）、內部控制及風險管理系統、重大交易（如收購、投資、撤資及出售資產，特別是可能涉及利益衝突的交易）、主要及重大資本開支、委任董事、就末期股息及宣派任何中期股息向本公司股東作出推薦建議及其他重要財務及營運事項。

於報告期內，董事會(i)制定及檢討本公司企業管治政策及常規；(ii)檢討及監督董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監督本公司有關遵守法律及監管規定之政策及常規；及(iv)檢討及監督遵守標準守則以及本公司遵守守則的情況及本企業管治報告的披露。

董事負責編製各財務期間的賬目，以真實及公平地反映本集團於該期間的財務狀況、業績及現金流量。自二零一零年十月以來，本集團已根據資料披露的有關規則及規例發佈季度財務業績。自二零一二年一月，本集團著手披露初步年度主要業務數據及財務資料，以令公眾投資者可提前掌握本集團業務營運概況並作出評估。高級管理層審閱本集團各業務單位的財務狀況及前景的定期管理報告，以令董事會對本集團的業績作出知情評估。

# 企業管治報告

根據總經理工作細則，本公司總經理獲授權負責一切日常營運，而管理人員團隊則獲授權在執行董事監督下進行本公司日常管理、行政及營運。本公司定期審核所委派的職能、職權與任務以確保恰如其分。董事會將清晰界定管理人員團隊的職權範圍及管理人員團隊須彙報工作的情形。在代表本公司作出或訂立董事會所授營運權限以外的任何決定或承諾之前，均須獲董事會批准。董事會負責本集團的整體策略、重大收購及出售、重大資本投資、股息政策、會計政策的重大變更、重大合約、委任及罷免董事、薪酬政策及其他營運及財務的重大事宜。

全體董事均可及時全面地查閱有關本集團的適當業務文件及一切相關資料並獲取董事會秘書及公司秘書的建議及服務，以確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。全體董事及董事會委員會可於履行職務時因應需要向董事會提出徵求外界法律顧問及其他獨立專業人士意見的要求，費用由本公司承擔。

管理人員團隊須及時向董事會及其委員會提供充足、完整及可靠的資料，使董事會作出知情決定。各董事均可自行單獨與管理人員團隊溝通。

# 企業管治報告

## 組成

於報告期末，董事會由三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成：

### 執行董事：

|     |               |
|-----|---------------|
| 姜英武 | 戰略與投融資委員會委員主任 |
| 顧昱  | 戰略與投融資委員會委員   |
| 鄭寶金 | 戰略與投融資委員會委員   |

### 非執行董事：

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 孔慶輝 | 審計與風險委員會及薪酬與提名委員會委員  |
| 顧鐵民 | 審計與風險委員會委員委員         |
| 趙新軍 | 審計與風險委員會及戰略與投融資委員會委員 |

### 獨立非執行董事：

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 劉太剛 | 薪酬與提名委主任、審計與風險委員會及戰略與投融資委員會委員   |
| 洪永淼 | 審計與風險委員會、薪酬與提名委員會及戰略與投融資委員會委員   |
| 譚建方 | 審計與風險委員會主任、薪酬與提名委員會及戰略與投融資委員會委員 |
| 尹援輝 | 審計與風險委員會、薪酬與提名委員會及戰略與投融資委員會委員   |

## 企業管治報告

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。截至本年報日期，董事會現包括三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。其架構上有強大的獨立元素。本公司致力於促進董事會成員性別多元化。根據上市規則第13.92條，聯交所不會認為單一性別的董事會已實現多元化。於報告期末，本公司維持董事會性別多元化，由9名男性董事（90%）及1名女性董事（10%）組成。基於上文所述，薪酬與提名委員會及董事會認為現任董事會已充分表現多元化格局。董事會的目標為實現至少有一名女性董事，且已實現有關目標。董事會未來亦會確保董事會的任何繼任者應遵循性別多元化政策。在不時評估高級管理團隊的候選資格時，也會有類似的考慮。本集團決心在整個員工隊伍中保持性別多元化和平等，並促使高級管理團隊在大約兩年的時間內實現性別比例上的平等。董事會將努力維持在董事會中至少有一名女性代表，並將尋求機會，在確定合適候選人後，增加女性成員的比例。本公司預計，通過適當的努力促進本集團一直倡導的性別多元化文化，上述目標是可以實現的。

當前第七屆董事會董事於二零二三年年度股東會或二零二五年第二次臨時股東會上由本公司股東（「股東」）選舉或重選或按有關規定由本公司職工民主選舉為董事。第七屆董事會任期自二零二三年年度股東會結束時起至本公司二零二六年年股東會日期屆滿。在任期於二零二六年年股東會屆滿時，本公司將根據當時的建議委任新一屆董事會成員。

各董事的詳細履歷於本年報第9至13頁披露。所有董事須向董事會申報其於其他公司或機構擔任職務的數目、性質及任期，並向本公司披露有關公司或機構的名稱。若董事會認為董事在審議的任何議案中存在利益衝突，該董事須申報利益並放棄投票，必要時可申請迴避。董事會要求董事於各報告期確認其或其聯繫人與本公司或其子公司是否有任何關連交易。經確認涉及關連人士的重大交易將根據上市規則在年報財務報表附註內披露。

## 企業管治報告

本公司的獨立非執行董事具備淵博的專業技能和經驗，能充分發揮監督的重要作用，保障及平衡本公司及其股東整體利益。董事會認為獨立非執行董事能夠有效作出獨立判斷，符合上市規則第3.13條所載評估獨立身份的指引。董事會已收到各獨立非執行董事根據上市規則規定就其獨立身份發出的年度確認書。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)條和3.10A條有關委任足夠的獨立非執行董事且至少其中一名須具備適當的專業資格，或會計或相關財務專長的規定。本公司已就董事和高級管理人員可能牽涉的法律行動做出適當的投保安排。董事會將每年對投保安排進行審核。

獨立非執行董事就策略及重大事項向本公司提供建議。董事會認為各獨立非執行董事的經驗及專長使董事會得以有效運作。董事會致力為執行董事與獨立非執行董事營造高效工作環境，務求在不約束獨立非執行董事提出獨立意見的前提下，提高董事會決策質素。年內已舉行董事會例會，讓執行董事與獨立非執行董事進行公開討論，藉以加深彼此瞭解並建立有效的工作關係。董事會已建立機制並將每年檢討該機制的實施及有效性，以確保董事會可獲得獨立意見和建議。

除本報告所披露者外，就董事深知，董事會成員之間概無任何關連（包括財務、業務、家庭或其他重大相關關係）。

# 企業管治報告

## 董事會多元化

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支援其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素並已制定董事會多元化政策。薪酬及提名委員會定期檢查董事會的架構、人數及組成（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識以及服務任期）以支持本公司策略。

薪酬及提名委員會在適當時候審查落實董員會成員多元化政策，並在必要時向董事會提出任何建議之修訂以供審議和批准，以確保政策之有效性。本公司將根據法律法規及上市規則要求對董事會組成（包括性別、種族、年齡、服務任期）進行信息披露。

薪酬及提名委員會於二零二六年三月三十日的會議上審查了董事會多元化政策的實施和有效性。董事會認為，目前的董事會組成為公司提供了適合其業務要求的技能、經驗和多元化視角的平衡。目前，董事會之董事包括一名女性非執行董事，因此已滿足上市規則第13.92條關於董事會性別多元化的要求。而本公司之執行董事則在建材及房地產行業有多年豐富；獨立非執行董事則擁有法律、經濟學、財務管理及企業融資等多方面的豐富行業知識及經驗。

## 主席及行政總裁

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已審閱其企業管治文件，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。

主席的主要職責為領導董事會，通過制訂整體策略、就本公司的主要發展進行決策並監督其執行及確保為股東創造價值，以保證董事會有效履行職責。彼參與扶植本公司的策略聯營公司並與該等策略聯營公司維持良好關係，為本公司核心業務的發展創造有利環境。截至本報告日期，主席為姜英武先生。

總經理顧昱（亦擔任本公司行政總裁）負責本公司業務的日常運作及管理、制訂不同業務及財務目標及管理規則、向董事會建議策略並確保有效實施董事會採納的策略及政策，包括為本公司創立濃厚的企業文化。

# 企業管治報告

## 董事技能及經驗

下表列載有關董事會與本公司戰略、管治及業務最為相關的技能及專業知識，這些技能及專業知識讓董事會有效履行其職責及責任，以實現本公司戰略目標及達到本集團可持續而平衡的發展，尤其是在以下方面：

- 主要為中國內地及新興市場的客戶提供新型綠色建材產品；
- 主要在中國內地進行房地產開發及銷售；
- 主要在中國內地進行不動產的管理及投資；
- 監督落實本公司戰略，透過本公司的各類主營業務滿足本公司客戶的需求；
- 在本公司旗下業務及市場等各方面，推動可持續發展及全面合規管治和企業責任常規；
- 監督實施風險管理框架和內部控制措施；及
- 在本集團內推動正面和鼓勵進步的文化，有助本公司達到長期可持續發展，並履行作為國有企業的負責任企業公民的角色。

# 企業管治報告

|                 | 行政領導及戰略/於<br>其他上市公司擔任<br>董事或高級行政人<br>員的經驗 | 資本市場專業知識 | 新型綠色建材行業<br>經驗 | 房地產<br>開發<br>行業經驗 | 不動產<br>管理及<br>投資行業經驗 | 會計專業/財務管理<br>專業知識 | 法律專業/<br>監管及<br>合規/<br>風險管理 |
|-----------------|---|----------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>執行董事</b>     |   |          |                |                   |                      |                   |                             |
| 姜英武先生           | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| 顧昱先生            | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| 鄭寶金先生           | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| <b>非執行董事</b>    |   |          |                |                   |                      |                   |                             |
| 孔慶輝先生           | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| 顧鐵民先生           | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| 趙新軍先生           | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| <b>獨立非執行董事</b>  |   |          |                |                   |                      |                   |                             |
| 劉太剛先生           | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| 洪永淼先生           | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| 譚建方先生           | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| 尹媛平女士           | ✓   | ✓        | ✓              | ✓                 | ✓                    | ✓                 | ✓                           |
| 比例 (佔全體董事會的百分比) | 100%                                      | 100%     | 100%           | 100%              | 100%                 | 100%              | 100%                        |

## 董事及高級管理人員之任期

本公司當前第七屆董事會任期已於各委任日期（即二零二三年年度股東會日期或二零二五年第二次臨時股東會以及由本公司職工民主選舉之日期）開始，並將於二零二六年年股東會日期屆滿。在任期於二零二六年年股東會屆滿時，本公司將根據當時的建議委任新一屆董事會成員。

# 企業管治報告

## 報告期內獲委任之董事的確認

於報告期內，孔慶輝於二零二五年十一月十日獲委任為非執行董事，彼已於二零二五年十一月七日就上市規則第3.09D條所載議題取得法律意見。孔慶輝已確認，彼了解其作為本公司董事的責任義務。

於報告期內，趙新軍及尹援平於二零二五年十一月二十五日獲委任為獨立非執行董事，彼已於二零二五年十一月二十五日就上市規則第3.09D條所載議題取得法律意見。趙新軍及尹援平已確認，彼了解其作為本公司董事的責任義務。

## 公司秘書

所有董事均可享有公司秘書的服務。公司秘書定期向董事會報告，使董事會知悉有關公司管治和監管的最新資料、協助主席編製議程，並及時和全面地編製和發送會議文件，以確保董事會會議高效及合規。公司秘書在本公司法律顧問的協助下，負責安排發佈年報、中期報告與季度報告，並依照上市規則及本公司相關制度及指引的規定披露資料與數據，同時確保本公司符合上市規則訂立之持續責任、公司收購、合併及股份購回守則、公司條例、證券及期貨條例以及其他適用法律、規例及法規。公司秘書根據本公司的規程及指引（如關連交易實施細則、關連交易管理辦法及關連人士確認細則）及時及定期向本公司財務部門查詢關連交易的資料，以確保完全符合上市規則有關該等交易的規定。

# 企業管治報告

公司秘書亦負責編製及記錄董事會及董事會轄下委員會會議的書面決議案及/或會議記錄以及任何相關文件。會議記錄須對審議的所有事項，包括董事提出的任何詢問和反對意見作詳細記載。會議記錄草稿將於會議結束後一段合理時間內寄發予全體董事，供彼等提出意見，而最終書面決議案及會議記錄將寄發予全體董事留存。

根據上市規則第3.29條，公司秘書於報告期內已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

## 董事會會議

主席負責召集和主持董事會會議。主席在董事會秘書及公司秘書協助下確保所有董事就董事會審議的議題能正常獲取準確、及時、充分的數據，以便董事就相關董事會會議作出最終決策。董事會例會的通知至少在會前十四天發出，會議議程連同隨附的董事會文件至少在董事會會議或董事會轄下委員會會議進行前三天傳閱。

主席積極鼓勵董事全面參與董事會事務並貢獻才智。董事會亦採納全面及完善的企業管治常規和程序，並鼓勵董事會成員之間進行公開及坦誠的交流，以確保本公司相關人員迅速及有效地解決董事會成員提出的疑問。

董事會議事規則已訂明，董事會會議審議事項若與本公司主要股東或董事存在利益衝突，有關事項將不會交由董事會下轄委員會處理或以傳閱文件的形式處理。對審議事項存在利益衝突的董事應放棄表決。

# 企業管治報告

於報告期，董事會舉行4次例會，以檢討本集團的財務業績。於該等例會間隙，董事會亦進行會晤以討論及考慮重大事宜（不論上市規則有否規定），在須作出董事會決策的其他情況下亦進行會晤。根據上市規則及企業管治守則，就董事會例會而言，董事獲發會議的正式書面通知及議程連同相關董事會文件。就其他召開的會議而言，董事根據情況在合理及切實可行的範圍內獲發通知。於報告期，董事會亦於二零二五年五月二十三日召開二零二四年年度股東會以及分別於二零二五年六月三十日召開二零二五年第一次臨時股東會及二零二五年十一月二十五日召開二零二五年第二次臨時股東會。報告期內召開會議數目及各董事出席詳情如下：

| 董事姓名                   | 董事會會議 | 出席次數/有權出席會議次數  |                   |                   |
|------------------------|-------|----------------|-------------------|-------------------|
|                        |       | 二零二四年<br>年度股東會 | 二零二五年第一<br>次臨時股東會 | 二零二五年第二<br>次臨時股東會 |
| <b>執行董事</b>            |       |                |                   |                   |
| 姜英武                    | 11/11 | 1/1            | 1/1               | 1/1               |
| 顧昱                     | 11/11 | 1/1            | 1/1               | 1/1               |
| 鄭寶金                    | 11/11 | 1/1            | 1/1               | 1/1               |
| 姜長祿 (於二零二五年八月十二日辭任)    | 10/10 | 1/1            | 1/1               | 0/0               |
| <b>非執行董事</b>           |       |                |                   |                   |
| 孔慶輝 (於二零二五年十一月十日獲委任)   | 2/2   | 0/0            | 0/0               | 1/1               |
| 顧鐵民                    | 11/11 | 1/1            | 1/1               | 1/1               |
| 趙新軍 (於二零二五年十一月二十五日獲委任) | 2/2   | 0/0            | 0/0               | 0/0               |
| 郝利煒 (於二零二五年十一月十日辭任)    | 10/10 | 1/1            | 1/1               | 0/0               |
| <b>獨立非執行董事</b>         |       |                |                   |                   |
| 劉太剛                    | 11/11 | 1/1            | 1/1               | 1/1               |
| 洪永淼                    | 11/11 | 1/1            | 1/1               | 1/1               |
| 譚建方                    | 11/11 | 1/1            | 1/1               | 1/1               |
| 尹援平 (於二零二五年十一月二十五日獲委任) | 2/2   | 0/0            | 0/0               | 0/0               |
| 于飛 (於二零二五年三月四日辭任)      | 10/10 | 0/0            | 0/0               | 0/0               |

# 企業管治報告

## 董事就任培訓及持續專業發展

獲委任於董事會後，每位新上任董事將參加一項綜合就任培訓，內容涉及業務經營、公司政策及程序以及董事須遵守之一般條例、法定條例及規管，以確保他/她充分瞭解其於上市規則及其他相關規管要求項下所需承擔之責任。

董事將定期獲得相關法律、規例及法規之修訂或更新資料。此外，本公司一向鼓勵董事及高級管理層參加香港及中國專業機構、獨立審計師及/或社會團體所舉辦有關上市規則、公司法例及企業管治常規守則之專業發展課程及研討會，從而不斷提升並深化相關知識及技能。董事亦會不時獲得用以提升及增補其專業技能之書面材料。本公司亦會就適用法律、規例及法規之最新情況舉辦及安排培訓課程，協助董事履行職務。報告期內，本公司定期為董事及高級管理層提供有關企業管治、上市規則及相關法律、規例及法規更新的資料。

# 企業管治報告

根據本公司的記錄，報告期內本公司遵照企業管治常規守則有關持續專業發展的規定，為董事提供著重強調上市公司董事的角色、功能及職責的培訓，內容如下：

| 董事姓名                   | 培訓種類      |
|------------------------|-----------|
| <b>執行董事</b>            |           |
| 姜英武                    | A + B + C |
| 顧昱                     | A + B + C |
| 鄭寶金                    | A + B + C |
| 姜長祿 (於二零二五年三月四日辭任)     | A + B + C |
| <b>非執行董事</b>           |           |
| 孔慶輝 (於二零二五年十一月十日獲委任)   | A + B + C |
| 顧鐵民                    | A + B + C |
| 趙新軍 (於二零二五年十一月二十五日獲委任) | A + B + C |
| 郝利煒 (於二零二五年十一月十日辭任)    | A + B + C |
| <b>獨立非執行董事</b>         |           |
| 劉太剛                    | A + B + C |
| 洪永淼                    | A + B + C |
| 譚建方                    | A + B + C |
| 尹援平 (於二零二五年十一月二十五日獲委任) | A + B + C |
| 于飛 (於二零二五年三月四日辭任)      | A + B + C |

A： 出席研討會、會議及/或論壇

B： 於研討會、會議及/或論壇上演講

C： 閱讀有關經濟、整體業務、建材、房地產開發或董事職務及職責等內容的報章、期刊及更新

全體董事均瞭解持續專業發展之重要性，並承諾參與適當培訓以提升並增補其知識與技能。

# 企業管治報告

## 董事會委員會

董事會在其董事委員會的協助下，負責執行企業管治職能，及相應檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展，以及確保其政策及常規符合相關法例及監管規定。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會已檢討本公司企業管治政策及常規。董事會負責履行企業管治守則條文第A.2.1條所載的職能。董事會轄下設有三個委員會，即審計與風險委員會、薪酬與提名委員會及戰略與投融資委員會，以履行本公司事務的若干特定職能。該等委員會的職權範圍（當中載有（其中包括）該等委員會的職責、職能及組成）乃按照企業管治守則所載原則訂立，並可於本公司網站瀏覽。董事會委員會須向董事會彙報工作。董事會委員會有權於必要時委任法律顧問、會計師或其他專業人士提供專業意見，以履行其職責，費用由本公司承擔。

## 審計與風險委員會

本公司已根據企業管治守則的規定，成立審計與風險委員會，並以書面訂明其職權範圍，目的（其中包括）是審閱及監督本集團的財務匯報過程。截至本報告日期，審計與風險委員會由三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。於二零二六年三月二十七日召開的會議，審計與風險委員會已審閱及考慮本集團報告期的綜合財務報表以及內部控制審計報告。審計與風險委員會亦建議董事會採納本集團報告期的綜合財務報表。

截至本報告日期，審計與風險委員會成員為：孔慶輝（非執行董事）、顧鐵民（非執行董事）、趙新軍（非執行董事）、劉太剛（獨立非執行董事）、洪永焱（獨立非執行董事）、譚建方（獨立非執行董事）及尹援平（獨立非執行董事）。譚建方（獨立非執行董事）為審計與風險委員會主任。

## 企業管治報告

審計與風險委員會的主要職能及職責為：

- 審閱本公司的財務報表；
- 考慮並就外聘審計師的委任、重新委任及免職事宜向董事會作出建議；
- 審閱並就本集團的關連交易及持續關連交易發表意見；
- 審閱本集團採納的會計政策及其實施情況；
- 監督外聘審計師的聘任及其獨立性；
- 審閱及監控內部審計及風險管理職能的效能；
- 監督內部控制制度的有效實施和內部控制評價情況；
- 對公司運營情況進行監督和核查工作，並向董事會提案；
- 對本公司之關連交易及持續關連交易實施控制和進行日常管理；及
- 監察及檢討本公司的企業管治工作。

於報告期內，審計與風險委員會召開六次會議。高級管理層及外聘審計師均獲邀出席該等會議。

# 企業管治報告

審計與風險委員會各成員於報告期出席會議詳情如下：

| 董事姓名                   | 出席次數/<br>有權出席會議次數 |
|------------------------|-------------------|
| <b>獨立非執行董事</b>         |                   |
| 劉太剛                    | 6/6               |
| 洪永森                    | 6/6               |
| 譚建方                    | 6/6               |
| 尹援平 (於二零二五年十一月二十五日獲委任) | 1/1               |
| 于飛 (於二零二五年三月四日辭任)      | 6/6               |
| <b>非執行董事</b>           |                   |
| 孔慶輝 (於二零二五年十一月十日獲委任)   |                   |
| 顧鐵民                    | 6/6               |
| 趙新軍 (於二零二五年十一月二十五日獲委任) | 1/1               |
| 郝利煒 (於二零二五年十一月十日辭任)    | 5/5               |

審計與風險委員會於報告期的主要工作包括：

- 審閱有關截至二零二四年十二月三十一日止年度經審計財務報表、年報及業績公告的外聘審計師報告；
- 審閱有關截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息的執行；
- 審閱本集團於報告期內採納的會計政策；
- 提議委聘德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）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；
- 審閱二零二五年中期報告及中期業績公告；
- 審閱二零二五年第一季度及第三季度業績報告；
- 審閱在報告期內有關信息披露的程序；

## 企業管治報告

- 審閱本集團內部控制及風險管理職能並與內部審計師就此進行討論；
- 審閱內部控制評價報告及內部審計職能的有效性；
- 審閱德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）編製的本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的審計計劃報告；
- 審閱有關會計政策變更的情況；
- 審閱委任高級管理層的提案及薪酬的方案；
- 審閱本集團的關聯交易情況及對外擔保及資金佔用情況（如適用）；
- 審閱在報告期內其他董事會委員會之工作；及
- 審閱上文「董事會報告」內有關「獨立審計師」之章節中關於建議變更審計機構的事宜。

本公司就報告期編製的本年報及全年業績公告已於二零二六年三月三十日舉行之會議上由審計與風險委員會審閱。

在二零二五年十一月二十五日舉行的第七屆董事會第十七次會議上，孔慶輝、趙新軍及尹援平被選舉為審計與風險委員會之委員。

# 企業管治報告

審計與風險委員會議事規則的最新版已於本公司網站及香港聯交所網站登載。

## 薪酬及提名委員會

本公司已設立薪酬及提名委員會，並以書面訂明其職權範圍。薪酬及提名委員會的主要職責乃就本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構向董事會作出建議、審閱績效薪酬，確保董事概無釐定本身的薪酬以及提名候選人填補董事會空缺及確保董事會組成之多樣性及審閱候選人的資歷。於本報告日期，薪酬及提名委員會由孔慶輝（非執行董事）、洪永森（獨立非執行董事）、劉太剛（獨立非執行董事）、譚建方（獨立非執行董事）及尹援平（獨立非執行董事）等五名成員組成。劉太剛（獨立非執行董事）為薪酬及提名委員會主任。目前薪酬及提名委員會有一名女性董事，因此已滿足企業管治守則對薪酬及提名委員會性別多元化的要求。

於報告期，薪酬與提名委員會召開四次會議。於會上審議通過的主要決議案為：

- a. 薪酬與提名委員會根據二零二四年度公司董事會執行董事及高級管理層表現釐定其薪酬的決議案；
- b. 審議及審閱高級管理層之委任及辭任議案；及
- c. 檢討本公司董事會多元化政策及該政策所制定目標的落實進度。

# 企業管治報告

薪酬與提名委員會成員於報告期出席會議的記錄如下：

| 董事姓名                   | 出席次數/<br>有權出席會議次數 |
|------------------------|-------------------|
| <b>執行董事</b>            |                   |
| 姜長祿 (於二零二五年八月十二日辭任)    | 1/1               |
| <b>執行董事</b>            |                   |
| 孔慶輝 (於二零二五年十一月十日獲委任)   | 2/2               |
| <b>獨立非執行董事</b>         |                   |
| 劉太剛                    | 4/4               |
| 洪永淼                    | 4/4               |
| 譚建方                    | 4/4               |
| 尹援平 (於二零二五年十一月二十五日獲委任) | 2/2               |
| 于飛 (於二零二五年三月四日辭任)      | 0/0               |

於本年報日期，薪酬與提名委員會已審閱所披露有關本公司董事及高級管理層成員於報告期的薪酬組合，並認為上述人員的薪酬組合符合本公司相應的薪酬政策規定且與年度績效評估結果一致。薪酬與提名委員會就個別執行董事及高級管理層的薪酬組合向董事會提供建議。有關董事薪酬政策的詳情，請參閱本年報「管理層討論及分析」內「員工及薪酬政策」一節。

# 企業管治報告

薪酬與提名委員會將考慮候選人之資格、技能及性別多元化能否擴大及完善現有董事之技能、經驗及背景種類，當中會考慮董事候選人之最高個人及專業道德及誠信、獲提名人士於本身範疇之彪炳往績及勝任能力以及作出優秀業務決策之能力、與現有董事會相輔相成之技能、協助及支持管理層以及為本公司取得成功作出重大貢獻之能力以及其他可能被視為符合本公司及其股東最佳利益之因素。本公司將定期或於必要時檢討及重新評估提名政策及其成效。

薪酬與提名委員會議事規則的最新版已於本公司網站及香港聯交所網站登載。於報告期，薪酬與提名委員會議事規則已作出修訂，以納入企業管治守則的守則條文要求，即規定上市發行人須在提名委員會中設有至少一名不同性別的董事。

高級管理層履歷於本年報第14至17頁披露。

## 戰略與投融資委員會

本公司已成立戰略與投融資委員會，其主要職責為制定本集團的整體發展計劃及投資決策程序。截至二零二五年十二月三十一日，戰略與投融資委員會由八名成員組成，其中三人為執行董事（即姜英武、顧昱及鄭寶金）。其餘五位成員為非執行董事（即趙新軍）及獨立非執行董事（即劉太剛、洪永森、譚建方及尹援平）。姜英武為戰略與投融資委員會之主任。

於報告期內，戰略與投融資委員會召開三次會議，出席率為100%。審閱關於本公司二零二四年合規管理工作報告的議案、二零二五年度投資計劃等議案及審閱關於修訂公司《合規管理制度》的議案。

# 企業管治報告

## 3. 董事會的財務責任聲明

上市規則及其他監管規定，董事會須對年報及中期報告、內幕信息公告及其他披露資料呈列均衡、清晰及易於理解的評估。截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事確認彼等須負責：  
(i)編製本公司財務報表；(ii)財務數據完整且合法；及(iii)本公司內部控制及風險管理職能有效。

管理層團隊須向董事會提供相關說明及資料，使董事會能夠於作出批准前對財務及其他呈列資料作出知情評估。董事負責妥善保存會計記錄及編製各財務期間的賬目，確保可真實公平地反映本集團財務狀況及有關期間的業績及現金流量。於編製截至二零二五年十二月三十一日止年度的賬目時，各董事已：

- 貫徹應用合適的會計政策；
- 作出審慎合理判斷及估計；及
- 按持續經營基準編製賬目。

本公司季度業績、中期業績及全年業績均會於有關報告期末後在上市規則規定的時限內及時公佈。

本公司已收到本公司獨立審計師就其申報責任發出的聲明。本公司獨立審計師就其對財務報表承擔的申報責任聲明載於本年報第132至137頁的「審計師報告」。

本公司並無面臨可能對本公司持續經營業務的能力產生極大疑慮的重大不確定事件或情況。

# 企業管治報告

## 4. 董事進行的證券交易

本公司採納上市規則附錄C3的標準守則及其管理層證券交易守則，作為本公司的操守準則及所有董事買賣本公司證券的規則。標準守則亦適用於可能知悉本公司尚未披露的內幕消息的本集團特定僱員及/或高級管理層。本公司每年向董事會派發四次標準守則，分別在批准本公司中期及季度業績的董事會會議前不少於三十日及批准本公司全年業績的董事會會議前不少於六十日，並隨附提醒董事及可能擁有若干股價敏感資料的特定僱員不得在業績公告前買賣股份的提示通知。

本公司已採納內幕資訊知情人和外部資訊使用人管理制度及管理層證券交易守則，以控制及監督可能擁有關於本集團或其證券的未公開股價敏感資料之相關僱員。

全體董事確認，截至二零二五年十二月三十一日，概無董事及可能擁有本公司未遵守標準守則作出披露的內幕資料的特定僱員，擁有須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉，亦無任何違規行為。經向本公司全體董事及作出特定查詢後，彼等確認於整個報告期均已遵守標準守則規定的標準。

## 5. 高級管理層薪酬

本公司視執行董事、總經理、副總經理、副總經理助理、董事會秘書及公司秘書為高級管理層成員。

# 企業管治報告

截至二零二五年十二月三十一日止年度，已付予並非為執行董事的高級管理層成員薪酬如下：

|      | 二零二五年<br>人民幣 | 二零二四年<br>人民幣 |
|------|--------------|--------------|
| 報酬總額 | 11,743,437   | 14,297,040   |

這些高級管理層成員的薪酬介乎以下範圍：

|                         | 二零二五年 | 二零二四年 |
|-------------------------|-------|-------|
| 人民幣0至1,000,000元         | 7     | 7     |
| 人民幣1,000,001至1,500,000元 | 2     | 0     |
| 人民幣1,500,001至2,000,000元 | 2     | 4     |
| 人民幣2,000,001至2,500,000元 | 0     | 1     |
|                         | 11    | 12    |

## 6. 內部控制與審計

### 內部控制

董事會對本公司維持良好有效的內部控制制度承擔最終責任，以保障本公司及其股東整體利益，並確保嚴格遵守有關法律、規例及法規。董事會全權負責內部控制制度並負責持續監督及審查內部控制制度的有效性。完善以本集團總部、6家二級集團和若干家專業直管單位為基礎的「1+6+X」管控架構。2025年有序推進本集團主業整合與重組，推動水泥業務和混凝土業務整合，構建「水泥+骨料+商混」一體化體系，強化區域統籌；著力推動房地產業轉型升級，優化調整地產集團部分城市管理中心，同時對商業運營與綜合服務業務進行改革試點，提高服務質量和運營效率。本集團之風險管理及內部控制程序主要旨在有效地識別、評估及管理風險，合理保證防止出現重大錯誤陳述或損失，而非排除所有失誤風險。

## 企業管治報告

2025年，本公司進一步理順管理架構，提升管理效能，構建了以集團總部、6家二級集團和若干家專業直管單位為基礎的「1+6+X」管控架構，有效兼顧集中管控和決策授權的關係。進一步優化管控架構，全面深化改革縱深推進，水泥集團和混凝土集團業務整合，產業融合釋放新動能。同時對所屬企業劃分四級管理，進一步明確各層級的戰略定位和職責分工。內控體系建設根據集團「1+6+X」管控架構同步統籌分層級設計，已實現實際運營企業內控體系全覆蓋。進一步落實內部控制領導責任體制，董事會負責建立並實施充分有效的內部控制，有效發揮「定戰略、作決策、防風險」作用；董事長作為內控管理第一責任人全面領導內控建設與監督工作，統籌全集團的發展戰略，領導集團範圍內系統性風險防範和化解工作；總部各部門相互配合、各司其職，嚴格執行不相容職務分離控制、授權審批控制、權力監督制衡等監管要求。進一步加大審計監督力度，啟動新一輪三年內部控制監督評價全覆蓋，並按計劃完成首年任務。通過年度內控自我評價，本公司已按照企業內部控制規範體系和相關規定的要求在所有重大方面保持了有效的內部控制，未發現重大和重要缺陷，並取得德勤會計師事務所出具的標準無保留意見內部控制審計報告。

## 企業管治報告

2026年，本公司將在既有內部控制體系的基礎上，進一步完善內控合規體系，充分落實集團董事會對內控體系建立健全的責任，將內控合規工作納入集團「十五五」發展規劃和年度計劃統籌謀劃、同步推進。進一步深化信息系統與內控管理的融合，加快推進內部控制信息化建設，將內部控制要求和合規審查節點更深嵌入業務流程，深化與業務、財務、內審等部門的常態化溝通，提高內部控制效率和效果，提升運營效率。進一步加強內部控制文化建設，加大規章制度內訓力度，提高解決問題的能力，推動制度培訓工作從「大水漫灌」向「精準滴灌」轉變，切實增強培訓質效。同時，根據現行內部控制體系執行過程中反饋出來的新情況，對部分業務流程進行優化和完善，確保本公司內部控制體系及時適應環境變化、保持動態有效。

本公司已進行內部控制系統及風險管理檢討及評估，涵蓋財務、營運與合規監控以及風險管理職能各方面，旨在（其中包括）提升本集團的企業管治及確保遵守適用法例及法規。

# 企業管治報告

## 董事會對內部控制責任的聲明

根據《企業內部控制基本規範》及其配套指引的規定和其他內部控制監管要求（以下簡稱企業內部控制規範體系），結合本公司內部控制制度和評價辦法，在內部控制日常監督和專項監督的基礎上，本公司就截至二零二五年十二月三十一日（內部控制評價報告基準日）的內部控制有效性進行了年度評價。

1. 根據本公司財務報告內部控制重大缺陷的認定情況，於內部控制評價報告基準日，本公司不存在財務報告內部控制重大缺陷，董事會認為本公司已按照企業內部控制規範體系和相關規定的要求在所有重大方面保持了有效的財務報告內部控制。
2. 根據本公司非財務報告內部控制重大缺陷認定情況，於內部控制評價報告基準日，本公司未發現非財務報告內部控制重大缺陷。
3. 內部控制流程在日常運行中存在一些一般缺陷，但由於本公司內部控制設有自我評價和內部審計的雙重監督機制，使風險可控，對本公司財務報告不構成影響。
4. 本公司會同聘請的內部控制審計機構德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）為本公司出具了標準無保留的內部控制審計報告。

# 企業管治報告

## 報告期內的內部控制制度建設及實施情況

本集團持續推動完善內控管理體系建設，不斷提升風險防控和應對能力，為企業高質量發展築牢內控基礎。

一是制度修訂和制度更新持續進行，制度體系不斷優化。制定年度規章制度立改廢計劃，全年更新各類規章制度50項，其中修訂和新建總計46項，廢止4項；舉辦本集團2025年「規章制度大講堂」，對規章制度集中宣貫，涉及人員1,100餘人次，強化了規章制度體系管理水平和制度剛性；搭建本集團制度門戶，組織開展全系統「制度體檢」，確保本集團「一核兩橫三縱」制度體系在全集團及時有效貫徹落實。

二是動態更新本集團《內部控制（合規）管理手冊》，進一步優化內部控制流程。創新採取制度與內控流程、合規義務一體修訂方式，本年度根據制度立改廢情況，重新梳理風險庫，新增風險點4個，更新風險點4個，刪除風險點4個；動態更新內控流程，新增流程4個，修改流程10個，刪除流程2個，將內控合規要求進一步嵌入關鍵流程環節，提升風險防控實效。

三是持續推進本集團數智化轉型，強化風險管控約束。2025年本集團持續拓展一體化管控信息平台應用範圍和深度，按照「大集中、全穿透」原則，在人財物等核心系統深入應用的基礎上，統籌推進審計管理、智慧稅務、數字檔案室、「雙碳管理」等系統上線，啟動統一共享中心戰略項目實施，金隅招采、金隅雲采平台並實現所屬企業全覆蓋，高質量推廣落地「三重一大」、董事會工作系統、大額資金監管等國資在線管控系統模塊，並與本集團一體化管控信息平台深度集成應用，為本集團深化提升內控合規管理的信息化水平、提高管理效率和防控經營風險提供有力保障。

# 企業管治報告

## 審計師的薪酬

審計與風險委員會已審閱由德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）所發出的函件，以確定其獨立性與客觀性，並與其舉行會議，討論審計範疇及費用。本公司委聘德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）及作為本公司唯一外部審計師。有關德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）於二零二五年向本公司提供的審計服務及非審計服務的薪酬概述如下：

| 德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙） | 人民幣元      |
|--------------------|-----------|
| 全年業績審計服務           | 5,300,000 |
| 審閱二零二五年中期業績        | 2,880,000 |
| 其他非年度審計或審閱服務       | —         |
| 總計                 | 8,180,000 |

## 7. 與股東溝通

董事會深明與投資者維持有效溝通，乃建立投資者信心及吸引新投資者的關鍵。本公司於公佈其全年及中期業績後，隨即舉行投資分析師及投資者簡報會。高級管理層會出席簡報會，分析本公司業績、闡述本公司的業務發展，並解答投資者提出的問題，以便投資者瞭解本公司現有營運、投資狀況及業務發展，從而提升投資者對本公司的信心。作為促進有效溝通的渠道，本公司於其網站<https://www.bbmj.com.cn>刊發其公告、財務資料及其他相關數據。股東可致函本公司於中國或香港之主要營業地點，向本公司做出查詢或透過撥打電話((8610) 6641 7706)、發送傳真((8610) 6641 0889)或電郵([ir@bbmj.com.cn](mailto:ir@bbmj.com.cn))聯絡董事會工作部。董事會認為，該既定機制可確保董事會獲得股東的獨立意見及建議。董事會審閱了本集團於二零二五年進行之股東及投資者參與和溝通活動，並對股東溝通政策的實施和有效性感到滿意。

有關進一步詳情，請參閱本年報「投資者關係報告」一節。

# 企業管治報告

## 8. 股東權利

### 股東召開臨時股東會的程序：

根據本公司之《公司章程》第57條及第63條及《股東會議事規則》，以下為本公司股東召開臨時股東會或者類別股東會議的程序：

- (一) 單獨或者合併持有本公司10%以上股份的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會應當根據法律、行政法規和本章程的規定，在收到前述書面要求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東會或者類別股東會議的書面反饋意見；董事會同意召開臨時股東會或者類別股東會議的，將在作出董事會決議後五日內發出召開股東會或者類別股東會議的通知。通知中對原請求的變更，應當征得相關股東的同意。前述持股數按股東提出書面要求日計算。；
- (二) 如果董事會不同意股東召開會議的提議或在收到前述書面要求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東應以書面形式向審計與風險委員會提議召開臨時股東會或者類別股東會議；審計與風險委員會同意召開會議的，應在收到書面要求五日內發出召開會議的通知。通知中對原請求的變更，應當征得相關股東的同意。審計與風險委員會未在規定期限內發出會議通知的，視為審計與風險委員會不召集和主持會議，連續九十日以上單獨或合計持有公司百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。

# 企業管治報告

本公司召開年度股東會會議，應當將會議召開的時間、地點和審議的事項於會議召開二十一日前以書面形式或《公司章程》規定的其他形式通知各股東；召開臨時股東會，應當於會議召開十五日前以書面形式或《公司章程》規定的其他形式通知各股東。計算發出通知的時間，不應包括開會日及發出通知日。

## 股東提名董事參選程序

根據本公司之《公司章程》第68條及第124條、《股東會議事規則》、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《上海證券交易所股票上市規則》的規定，以下為本公司股東提名董事參選的程序：

單獨或者合併持有本公司1%或以上股份的股東，有權向本公司以提案方式提名董事參選。有關提名一位人士（股東）參選董事的意圖以及候選人願意接受提名的書面通知，須不早於股東會會議通告刊登當日及不遲於會議舉行日期前七天發給本公司。有關之提名及接受提名期限須不少於七天。本公司將在有關的股東會舉行日期前十個工作日向全體股東寄發股東會補充通知，披露候選董事的簡歷、出選理由及候選人對提名的態度。

股東會提案應當符合下列條件：

- （一）內容不違背法律、行政法規和《公司章程》的規定，並且屬於本公司經營範圍和股東會職責範圍；
- （二）有明確議題和具體決議事項；及
- （三）以書面形式提交或送達召集人。

於股東會進行董事選舉提案的表決時，須採取累積投票方式，即在股東會選舉兩名以上的董事時，參與投票的股東所持有的每一股份都擁有與膺選董事人數相等的投票權，股東可將所有的投票權集中選舉一人，亦可分散投票予多名候選人。

## 企業管治報告

上文所述累積投票制是指股東會選舉董事時，每一股份擁有與應選董事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

### 股東在股東會提出議案的程序

根據本公司之《公司章程》第68條、股東會議事規則、上市規則及《上海證券交易所股票上市規則》的規定，以下為本公司股東在股東會提出議案的程序：

單獨或者合併持有本公司1%或以上股份的股東，有權向本公司提出提案。上述股東可以在股東會召開前提出臨時提案並書面提交會議召集人，會議召集人可透過本公司投資者關係部聯絡，聯絡方法請參考「投資者關係報告」一節。召集人應當在收到提案後兩日內並在有關的股東會之日前十個工作日發出股東會補充通知，公告臨時提案的內容。

除以上規定的情形外，召集人在發出股東會通知公告後，不得修改股東會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東會提案應當符合下列條件：

- (一) 內容與法律、法規和本公司的《公司章程》的規定不相牴觸，並且屬於本公司經營範圍和股東會職責範圍；
- (二) 有明確議題和具體決議事項；及
- (三) 以書面形式提交或送達召集人。

# 企業管治報告

於股東會對所議事項和議案進行審議時，出席會議的股東或股東代理人，可以就股東會所議事項和議案發表意見。股東發表意見，可以採取口頭形式或書面形式。在股東會召開過程中，股東要求發言或就有關問題提出質詢，應當徵得會議主席同意。股東要求發言時不得打斷會議報告人的報告或其他股東的發言。股東的發言要緊扣議題，重事實、講根據，語言文明禮貌、尊重他人，不得帶有侮辱、詆毀他人的內容。股東違反上述規定的發言，會議主席可以拒絕或制止其發言，發言人可將其發言內容以書面形式報告會議主席。股東發表意見或對報告人提出質詢，應當簡明扼要闡明觀點，並不得超出會議規定的發言時間和發言次數。

## 9. 憲章文件

於二零二五年六月十三日，本公司完成召開第七屆董事會第十二次會議，會議中董事會通過（其中包括）關於建議修訂《公司章程》、《股東會議事規則》及《董事會議事規則》以及建議取消設置監事會等的議案。

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，中國證監會在 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。

# 企業管治報告

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)強化資訊披露管理；(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。

建議修訂《公司章程》已於二零二五年六月三十日舉行之二零二五年第一次臨時股東會（「二零二五年第一次臨時股東會」）上獲決議批准。

有關建議修訂《公司章程》的詳細內容，請參閱本公司日期為二零二五年六月十日之公告、本公司日期為二零二五年六月十三日之二零二五年第一次臨時股東會通函，以及本公司日期為二零二五年六月三十日之二零二五年第一次臨時股東會投票表決結果公告。

不時經修訂之《公司章程》最新版可於本公司網站及香港聯交所網站查閱。

## 10. 股息政策

### (一) 本公司利潤分配政策的基本原則：

- 1、 本公司充分考慮對投資者的回報，最近三年向股東分配股利不少於最近三年累計實現的合併報表中歸屬於上市公司股東的年均可分配利潤的 30%；
- 2、 本公司的利潤分配政策保持連續性和穩定性，同時兼顧本公司的長遠利益、全體股東的整體利益及本公司的可持續發展；及
- 3、 本公司優先採用現金分紅的利潤分配方式。

# 企業管治報告

## (二) 本公司利潤分配具體政策如下：

- 1、 利潤分配的形式：本公司採用現金、股票或者現金與股票相結合的方式分配股利。在有條件的情況下，本公司可以進行中期利潤分配。
- 2、 本公司現金分紅的具體條件和比例：

除特殊情況外，本公司在當年盈利且累計未分配利潤為正的情況下，採取現金方式分配股利，原則上最近三年以現金方式累計分配的利潤不少於最近三年實現的年均可分配利潤的30%（年均可分配利潤指公司最近三年累計實現的合併報表中歸屬於上市公司股東的年均可分配利潤）。

特殊情況是指本公司重大投資或重大現金支出等事項發生（募集資金項目除外），重大投資或重大現金支出事項指按相關法規及《公司章程》規定，需由股東會審議批准的事項。

- 3、 差異化現金分紅政策：

在實際分紅時，董事會應當綜合考慮所處行業特點、發展階段、自身經營模式、盈利水平以及是否有重大資金支出安排等因素，區分下列情形，並按照公司章程規定的程序，提出差異化的現金分紅政策：

- (1) 本公司發展階段屬成熟期且無重大資金支出安排的，進行利潤分配時，現金分紅在本次利潤分配中所佔比例最低應達到80%；

## 企業管治報告

- (2) 本公司發展階段屬成熟期且有重大資金支出安排的，進行利潤分配時，現金分紅在本次利潤分配中所佔比例最低應達到40%；
- (3) 本公司發展階段屬成長期且有重大資金支出安排的，進行利潤分配時，現金分紅在本次利潤分配中所佔比例最低應達到20%；本公司發展階段不易區分但有重大資金支出安排的，可以按照前項規定處理。

#### 4、 本公司發放股票股利的具體條件：

本公司在經營情況良好，並且董事會認為本公司股票價格與本公司股本規模不匹配、發放股票股利有利於本公司全體股東整體利益時，可以在滿足上述現金分紅的條件下，提出股票股利分配預案。

本公司發放股票股利應注重股本擴張與業績增長保持同步，應當具有本公司成長性、每股淨資產的攤薄等真實合理因素。

### (三) 本公司利潤分配方案的審議程序：

- 1、 本公司的利潤分配方案由經理層擬定後提交董事會審議。董事會形成決議後提交股東會審議。
- 2、 本公司董事會應當在充分考慮本公司持續經營能力、保證正常生產經營及業務發展所需資金和重視對投資者的合理回報的前提下，按照《公司章程》的規定，充分研究論證利潤分配預案。董事會在有關利潤分配預案的論證和決策過程中，應與獨立董事進行預先溝通和交流；本公司股東會在有關利潤分配預案及既定利潤分配政策調整的論證和決策過程中，可以通過包括充分運用投資者關係熱線（平台）等多種方式與中小股東進行溝通和交流，充分聽取中小股東的意見和訴求。

# 企業管治報告

- 3、 本公司因前述規定的特殊情況而不進行現金分紅時，董事會就不進行現金分紅的具體原因、本公司留存收益的確切用途及預計投資收益等事項進行專項說明，經獨立董事發表意見後提交股東會審議，並在本公司指定媒體上予以披露。

## (四) 本公司利潤分配方案的實施：

本公司股東會對利潤分配方案作出決議後，董事會須在股東會召開後兩個月內完成股利（或股份）的派發事項。

本公司向內資股股東支付股利以及其他款項，以人民幣計價和宣佈，用人民幣支付；本公司向外資股股東支付股利及其他款項，以人民幣計價和宣佈，以外幣支付。公司向外資股股東支付外幣時，兌換率應以宣派股利或其他分派當日前五個工作日中國人民銀行公佈的相關外幣兌人民幣的平均中間價折算，應當按照國家有關外匯管理的規定辦理。

## (五) 本公司利潤分配政策的調整機制：

如果本公司因外部經營環境或自身經營狀況發生較大變化而需要調整利潤分配政策的，可以對利潤分配政策作出調整。本公司調整利潤分配政策，應當符合《公司章程》規定的條件，在經過詳細論證，並充分聽取和考慮股東（特別是中小股東）、獨立非執行董事意見的基礎上，經董事會審議後提交本公司之股東會批准，並經出席股東會的股東所持表決權的三分之二以上通過。

# 企業管治報告

## (六) 本公司利潤分配政策的變更：

根據《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》《上市公司監管指引第3號 - 上市公司現金分紅》等相關法律、法規，二零二四年八月三十日，本公司第七屆董事會第四次會議審議通過了未來三年（2024年 - 2026年）股東回報規劃，上述之股東回報規劃已於二零二五年五月二十三日召開之二零二四年年度股東會獲表決批准。主要內容如下：

1. 利潤分配的形式：本公司採用現金、股票或者現金與股票相結合的方式分配股利。在有條件的情況下，本公司應當優先考慮現金形式。
2. 現金分紅的比例或金額：在現金流滿足正常經營和長期發展的前提下，本公司未來三年的利潤分配目標原則上為每年每股派發現金紅利不低於人民幣0.05元（含稅）且現金分紅總額不低於當年經審計歸屬於上市公司股東淨利潤的30%。
3. 本公司未來三年現金分紅應滿足以下條件：除特殊情況外，本公司在當年盈利且累計未分配利潤為正，且本公司現金流可以滿足公司正常經營和可持續發展；上述特殊情況是指本公司重大投資或重大現金支出等事項發生（募集資金項目除外），重大投資或重大現金支出事項指按相關法規及本公司之公司章程規定，需由股東會審議批准的事項。

# 企業管治報告

本次股東回報規劃的制定原則是在符合國家相關法律法規及《公司章程》的前提下：

- (一) 本公司的利潤分配政策保持連續性和穩定性，同時兼顧本公司的長遠利益、全體股東的整體利益及本公司的可持續發展；
- (二) 本公司充分聽取和考慮中小股東的意見，重視對投資者的合理投資回報；
- (三) 本公司優先採用現金分紅的利潤分配方式。

## 11. 工作場所員工多元性

本公司相信創造多元化及包容的文化有助僱員發揮潛能。本公司重視工作場所員工多元性，因此對於所有求職者及僱員均給予平等機會，無分種族、膚色、國籍、宗教信仰、性別、婚姻狀況、年齡、性取向及殘疾。本公司承諾以公平及尊重對待所有僱員。我們會按照僱員的能力及專長而聘用。本公司對待各員工一視同仁，不論其背景、宗教信仰、種族及性別等。本公司內部的晉升完全取決於個人表現，而非其他因素。

於二零二五年十二月三十一日，本集團員工（包括董事、高級管理層及其他員工）的性別比率為75.9%男性與24.1%女性。因此，男性員工多於女性員工。本公司將致力維持男女僱員人數平衡，以縮小男女員工人數之間的差距。由於本公司的生產及製造業務性質，本公司傾向於僱用男性員工多於女性員工。本公司希冀於未來本集團僱員的性別比例（包括董事、高級管理層及其他員工）之間的差距能縮小以達致平衡為目標。於報告期內，董事會並不知悉任何緩解因素或情況，致使全體員工（包括高級管理層）實現性別多元化更具挑戰性或無關緊要。為應對男性員工較女性員工多的情況及達致目標性別比率，並經考慮本集團的整體發展計劃及戰略以及本集團客戶的需求後，本公司將提供更多培訓，以吸引女性僱員進入生產及製造業工作。

# 企業管治報告

## 12. 反貪污及舉報政策

本集團已為董事會成員、管理層、僱員以及供應商、承包商及業務夥伴等代表本集團的第三方制定反賄賂及貪污政策以及舉報制度，旨在確保本集團及相關持份者將秉持最高標準的專業操守。

舉報制度不但可進一步加強本集團的內部控制環境，亦作為本集團員工舉報任何違法行為的途徑，並專為外部持份者舉報任何疑似不當行為、舞弊或非法行為而設。有關本集團反貪腐及舉報政策之詳情，請參閱於本年報日期刊發之二零二五年環境、社會及管治報告。

## 13. 披露內幕消息的政策及程序

本集團按內部程序及政策規管內幕消息的處理及發佈，以確保內幕消息獲適當批准披露及發佈前一直保密，並有效及一致地發佈有關消息。

董事會負責批准內幕消息的披露政策，有關政策旨在提供指引原則、慣例及程序以協助本集團僱員及高級職員(i)向董事會匯報內幕消息以使其作出及時的披露決定(如需要)；及(ii)以符合證券及期貨條例及上市規則規定的方式與本集團的持份者保持溝通。

僱員若知悉其認為重要或屬內幕消息的事項或事件，須向其分部/部門主管匯報，主管將對相關消息的敏感度進行評估，並(倘認為合適)上報董事會及/或本公司的公司秘書。

## 14. 股東參與

### 董事之股權

董事於二零二五年十二月三十一日於本公司證券之權益於第77頁之董事會報告中披露。於本公司作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及本公司自行制定的證券交易守則所載必守標準。本公司自行制定之證券交易守則主要依據上市規則附錄C3所載標準守則，其條款並不比標準守則所訂的標準寬鬆。

# 企業管治報告

於報告期內及直至本年報日期，本公司一直維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

## 二零二六年股東重要事項日誌

下文載列主要股東相關日誌及事件：

| 日期  | 事件                                       |
|---|--|
| 二零二六年三月三十日 (星期一)                          | 刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績公告               |
| 二零二六年四月二十九日 (星期三)                         | 刊發本年報                                    |
| 二零二六年四月二十九日 (星期三)                         | 刊發二零二五年環境、社會及管治報告                        |
| 二零二六年五月二十九日 (星期五)                         | 截止遞交股份過戶文件的時間，以確定有權參加二零二五年年度股東會並於會上投票的資格 |
| 自二零二六年六月一日 (星期一) 至<br>二零二六年六月四日 (星期四)     | 暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東參加二零二五年年度股東會並於會上投票的權利  |
| 二零二六年六月四日 (星期四)                           | 二零二五年年度股東會日期                             |
| 二零二六年六月十八日 (星期四)                          | 截止遞交股份過戶文件的時間，以符合資格收取報告期之末期股息            |
| 自二零二六年六月二十二日 (星期一) 至<br>二零二六年六月二十九日 (星期一) | 暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東有權收取報告期之末期股息           |
| 二零二六年七月三十一日 (星期五)                         | 預期派發報告期之末期股息之日期                          |

代表董事會

主席兼執行董事

姜英武

中國北京

二零二六年三月三十日

# 審計師報告



# 審計師報告

德師報(審)字(26)第P04013號

北京金隅集團股份有限公司全體股東：

## 一、審計意見

我們審計了北京金隅集團股份有限公司(以下簡稱「金隅集團」)的財務報表，包括2025年12月31日的合併及公司資產負債表、2025年度的合併及公司利潤表、合併及公司現金流量表、合併及公司股東權益變動表以及相關財務報表附註。

我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了金隅集團2025年12月31日的合併及公司財務狀況以及2025年度的合併及公司經營成果和合併及公司現金流量。

## 二、形成審計意見的基礎

我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。審計報告的「註冊會計師對財務報表審計的責任」部分進一步闡述了我們在這些準則下的責任。按照《中國註冊會計師獨立性準則第1號——財務報表審計和審閱業務對獨立性的要求》和中國註冊會計師職業道德守則，我們獨立於金隅集團，並履行了職業道德方面的其他責任。我們在審計中遵循了對公眾利益實體審計的獨立性要求。我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

## 三、關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據職業判斷，認為對本年財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，我們不對這些事項單獨發表意見。我們確定下列事項是需要在審計報告中溝通的關鍵審計事項。

### 與金隅冀東資產組相關的商譽減值

#### 1、事項描述

如財務報表附註五、23所述，於2025年12月31日，合併財務報表中因收購金隅冀東水泥集團股份有限公司(以下簡稱「金隅冀東」)產生的商譽賬面價值為20.14億元。

如財務報表附註三、17及33所述，金隅集團對於在企業合併中形成的商譽，在初始確認後按照成本減去累計減值損失的金額計量，並至少於每年末進行減值測試。商譽減值測試要求測算包含商譽的相關資產組的可收回金額，在以預計未來現金流量的現值確定相關資產組的可收回金額時，涉及管理層對未來經濟和市場環境的估計及預計未來可產生現金流量、折現率等關鍵參數的選用。由於商譽減值測試涉及重大估計及判斷，且分攤至金隅冀東資產組的商譽金額重大，因此，我們將與金隅冀東資產組相關的商譽減值認定為關鍵審計事項。

## 審計師報告(續)

### 三、關鍵審計事項(續)

#### 與金隅冀東資產組相關的商譽減值(續)

##### 2、審計應對

我們對與金隅冀東資產組相關的商譽減值執行的審計程序主要包括：

- (1) 瞭解和評價與金隅冀東資產組的商譽減值相關的關鍵內部控制的設計和執行，並測試其運行的有效性；
- (2) 檢查管理層將商譽分攤至金隅冀東資產組的依據並評價其合理性；
- (3) 評價管理層估計資產組可收回金額時採用的假設和方法；
- (4) 覆核現金流量預測包括核對、檢查預計產量、未來銷售價格、增長率、預計毛利率以及相關費用等，並與資產組的歷史數據及行業水平進行比較分析；
- (5) 在內部評估專家的協助下，評估管理層減值測試方法和模型的適當性，以及運用的折現率及永續增長率等關鍵參數的合理性；
- (6) 將本年實際業績與上一年度減值測試所採用的預測數據進行比較，評價管理層估計的合理性；
- (7) 檢查財務報表附註中有關商譽的減值評估以及所採用的關鍵假設的披露是否符合企業會計準則的要求。

#### 投資性房地產公允價值評估

##### 1、事項描述

如財務報表附註五、18所述，於2025年12月31日，合併財務報表中投資性房地產的賬面價值為478.72億元。

如財務報表附註三、12及33所述，金隅集團對投資性房地產採用公允價值模式進行後續計量，而投資性房地產的公允價值系按照外聘專業資產評估師的評估價值確定。由於投資性房地產公允價值評估過程中涉及重大判斷及估計，因此，我們將投資性房地產公允價值評估識別為關鍵審計事項。

## 審計師報告(續)

### 三、關鍵審計事項(續)

#### 與金隅冀東資產組相關的商譽減值(續)

##### 2、審計應對

我們針對投資性房地產公允價值評估執行的審計程序主要包括：

- (1) 評價第三方資產評估機構的獨立性、客觀性和專業勝任能力，瞭解資產評估師工作範圍；
- (2) 取得資產評估報告，與管理層和資產評估師溝通，根據對房地產行業及投資性房地產業務的瞭解，評估其估值方法的合理性，檢查估值模型的相關計算是否準確；
- (3) 覆核評估中涉及的基礎信息，包括面積、物業性質、租賃期、租金收入等；
- (4) 選取重大或典型樣本，利用內部評估專家對評估方法和假設、選用的主要評估參數進行審閱與覆核，例如未來預期租金水平、出租率及折現率等；
- (5) 覆核財務報表中與投資性房地產公允價值有關的列報與披露。

### 四、其他信息

金隅集團管理層對其他信息負責。其他信息包括金隅集團2025年年度報告中涵蓋的信息，但不包括財務報表和我們的審計報告。

我們對財務報表發表的審計意見不涵蓋其他信息，我們也不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中瞭解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯報。

基於我們已執行的工作，如果我們確定其他信息存在重大錯報，我們應當報告該事實。在這方面，我們無任何事項需要報告。

## 五、管理層和治理層對財務報表的責任

金隅集團管理層負責按照企業會計準則的規定編製財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編製財務報表時，管理層負責評估金隅集團的持續經營能力，披露與持續經營相關的事項(如適用)，並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算金隅集團、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督金隅集團的財務報告過程。

## 六、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

- (1) 識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。
- (2) 瞭解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序。
- (3) 評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。
- (4) 對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對金隅集團持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致金隅集團不能持續經營。

## 審計師報告(續)

### 六、註冊會計師對財務報表審計的責任(續)

- (5) 評價財務報表的總體列報(包括披露)、結構和內容，並評價財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- (6) 就金隅集團中實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以對財務報表發表審計意見。我們負責指導、監督和執行集團審計，並對審計意見承擔全部責任。

我們與治理層就計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等事項進行溝通，包括溝通我們在審計中識別出的值得關注的內部控制缺陷。

我們還就已遵守與獨立性相關的職業道德要求向治理層提供聲明，並與治理層溝通可能被合理認為影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及相關的防範措施(如適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本年財務報表審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在審計報告中描述這些事項，除非法律法規禁止公開披露這些事項，或在極少數情形下，如果合理預期在審計報告中溝通某事項造成的負面後果超過在公眾利益方面產生的益處，我們確定不應在審計報告中溝通該事項。

#### 德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)

中國·上海

中國註冊會計師(項目合夥人)： 徐斌

中國註冊會計師： 牛爽

二零二六年三月三十日

## 經審計合併資產負債表

截至二零二五年十二月三十一日

單位：人民幣元

| 項目             | 附註五 | 2025年12月31日               | 2024年12月31日        |
|----------------|-----|---------------------------|--------------------|
| <b>流動資產</b>    |     |                           |                    |
| 貨幣資金           | 1   | 16,224,112,174.45         | 18,292,078,276.08  |
| 交易性金融資產        | 2   | 970,596,554.47            | 1,172,593,404.61   |
| 應收票據           | 3   | 497,663,264.11            | 807,322,521.79     |
| 應收賬款           | 4   | 11,399,856,092.87         | 10,587,441,407.24  |
| 應收款項融資         | 5   | 850,433,443.17            | 885,835,186.93     |
| 預付款項           | 6   | 3,248,897,713.60          | 3,106,818,812.94   |
| 其他應收款          | 7   | 7,526,941,670.00          | 5,419,560,183.17   |
| 存貨             | 8   | 82,479,958,825.66         | 83,656,491,773.69  |
| 合同資產           | 9   | 614,904,814.96            | 489,245,361.82     |
| 一年內到期的非流動資產    | 10  | 1,722,372,285.64          | 766,358,369.93     |
| 其他流動資產         | 11  | 8,514,243,262.79          | 8,011,719,626.52   |
| <b>流動資產合計</b>  |     | <b>134,049,980,101.72</b> | 133,195,464,924.72 |
| <b>非流動資產</b>   |     |                           |                    |
| 債權投資           | 12  | 30,534,002.82             | 858,770,664.33     |
| 其他債權投資         | 13  | 467,784,342.37            | -                  |
| 長期應收款          | 14  | 1,444,633,484.74          | 2,089,895,870.55   |
| 長期股權投資         | 15  | 8,956,983,997.42          | 9,358,406,745.44   |
| 其他權益工具投資       | 16  | 998,410,315.35            | 654,486,823.56     |
| 其他非流動金融資產      | 17  | 798,123,889.85            | 489,561,240.56     |
| 投資性房地產         | 18  | 47,872,002,131.58         | 45,050,117,856.24  |
| 固定資產           | 19  | 42,222,283,377.14         | 45,233,562,353.34  |
| 在建工程           | 20  | 2,034,712,328.72          | 2,003,383,911.57   |
| 使用權資產          | 21  | 887,121,459.33            | 946,709,363.05     |
| 無形資產           | 22  | 16,712,274,749.55         | 16,271,662,332.20  |
| 商譽             | 23  | 2,830,149,265.40          | 2,644,369,314.19   |
| 長期待攤費用         | 24  | 2,070,162,276.61          | 1,974,373,975.35   |
| 遞延所得稅資產        | 25  | 1,899,441,899.76          | 2,917,647,914.59   |
| 其他非流動資產        | 26  | 344,360,056.00            | 307,307,411.42     |
| <b>非流動資產合計</b> |     | <b>129,568,977,576.64</b> | 130,800,255,776.39 |
| <b>資產總計</b>    |     | <b>263,618,957,678.36</b> | 263,995,720,701.11 |

## 經審計合併資產負債表(續)

截至二零二五年十二月三十一日

單位：人民幣元

| 項目          | 附註五 | 2025年12月31日        | 2024年12月31日        |
|-------------|-----|--------------------|--------------------|
| 流動負債        |     |                    |                    |
| 短期借款        | 28  | 25,676,730,398.34  | 28,335,162,449.14  |
| 應付票據        | 29  | 4,150,182,175.87   | 3,055,166,040.97   |
| 應付賬款        | 30  | 16,573,021,864.84  | 20,944,153,978.57  |
| 預收款項        | 31  | 318,616,077.79     | 326,427,424.85     |
| 合同負債        | 32  | 7,075,184,375.04   | 5,988,832,582.80   |
| 應付職工薪酬      | 33  | 298,609,978.78     | 297,399,921.72     |
| 應交稅費        | 34  | 881,053,789.84     | 1,204,735,864.89   |
| 其他應付款       | 35  | 7,117,883,604.60   | 6,660,906,438.99   |
| 一年內到期的非流動負債 | 36  | 25,253,636,923.72  | 20,823,307,618.07  |
| 應付短期融資券     | 39  | 1,000,644,383.56   | 6,026,458,630.14   |
| 其他流動負債      | 37  | 3,437,074,628.40   | 3,116,401,307.48   |
| 流動負債合計      |     | 91,782,638,200.78  | 96,778,952,257.62  |
| 非流動負債       |     |                    |                    |
| 長期借款        | 38  | 55,537,629,277.57  | 50,899,057,721.01  |
| 應付債券        | 39  | 16,158,542,279.88  | 14,913,432,646.31  |
| 租賃負債        | 40  | 431,305,371.38     | 458,491,118.63     |
| 長期應付款       | 41  | 448,900,721.25     | 259,601,004.90     |
| 長期應付職工薪酬    | 42  | 363,692,973.72     | 389,947,884.18     |
| 預計負債        | 43  | 651,294,169.20     | 689,202,184.41     |
| 遞延收益        | 44  | 787,864,000.33     | 798,598,254.47     |
| 遞延所得稅負債     | 25  | 6,883,052,149.62   | 6,691,116,499.36   |
| 其他非流動負債     | 45  | 1,658,378,539.18   | -                  |
| 非流動負債合計     |     | 82,920,659,482.13  | 75,099,447,313.27  |
| 負債合計        |     | 174,703,297,682.91 | 171,878,399,570.89 |

## 經審計合併資產負債表(續)

截至二零二五年十二月三十一日

單位：人民幣元

| 項目           | 附註五 | 2025年12月31日        | 2024年12月31日        |
|--------------|-----|--------------------|--------------------|
| 股東權益         |     |                    |                    |
| 股本           | 46  | 10,677,771,134.00  | 10,677,771,134.00  |
| 其他權益工具       | 47  | 30,238,550,000.00  | 30,457,376,000.00  |
| 其中：永續債       |     | 30,238,550,000.00  | 30,457,376,000.00  |
| 資本公積         | 48  | 5,016,200,135.25   | 5,038,256,982.55   |
| 其他綜合收益       | 49  | 784,397,424.58     | 672,456,324.65     |
| 專項儲備         | 50  | 32,946,315.73      | 79,233,220.09      |
| 盈餘公積         | 51  | 3,136,562,941.30   | 3,032,786,180.00   |
| 一般風險準備       | 52  | 497,216,299.67     | 497,216,299.67     |
| 未分配利潤        | 53  | 20,640,609,530.17  | 23,262,404,290.69  |
| 歸屬於母公司股東權益合計 |     | 71,024,253,780.70  | 73,717,500,431.65  |
| 少數股東權益       |     | 17,891,406,214.75  | 18,399,820,698.57  |
| 股東權益合計       |     | 88,915,659,995.45  | 92,117,321,130.22  |
| 負債和股東權益總計    |     | 263,618,957,678.36 | 263,995,720,701.11 |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

本財務報表由下列負責人簽署：

公司負責人：  
姜英武主管會計工作負責人：  
鄭寶金會計機構負責人：  
張啟承

## 經審計合併利潤表

截至二零二五年十二月三十一日

單位：人民幣元

| 項目                 | 附註五 | 2025年              | 2024年              |
|--------------------|-----|--------------------|--------------------|
| 營業收入               | 54  | 91,113,100,214.76  | 110,711,819,398.74 |
| 減：營業成本             | 54  | 80,170,787,568.40  | 99,133,841,345.85  |
| 稅金及附加              | 55  | 1,326,527,522.02   | 1,349,662,765.82   |
| 銷售費用               | 56  | 2,333,882,878.46   | 2,333,323,340.27   |
| 管理費用               | 57  | 6,611,840,995.86   | 6,648,396,353.40   |
| 研發費用               | 58  | 742,008,778.15     | 665,894,604.90     |
| 財務費用               | 59  | 2,629,614,707.84   | 2,797,247,842.41   |
| 其中：利息費用            | 59  | 2,809,796,250.47   | 2,939,700,546.05   |
| 利息收入               | 59  | 235,822,071.41     | 210,204,723.33     |
| 加：其他收益             | 60  | 816,173,318.96     | 604,687,659.64     |
| 投資收益               | 61  | 504,779,090.22     | 1,063,076,974.32   |
| 其中：對聯營企業和合營企業的投資收益 | 61  | (41,270,680.14)    | 364,658,696.36     |
| 以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益 | 61  | 204,373,010.72     | 610,318,847.54     |
| 公允價值變動收益           | 62  | 403,792,418.23     | 738,500,314.17     |
| 信用減值利得             | 63  | 77,982,351.14      | 222,244,867.29     |
| 資產減值損失             | 64  | (1,451,393,886.68) | (1,228,372,052.49) |
| 資產處置收益             | 65  | 1,992,982,184.78   | 1,199,012,007.98   |
| 營業利潤               |     | (357,246,759.32)   | 382,602,917.00     |
| 加：營業外收入            | 66  | 567,640,538.62     | 415,215,502.37     |
| 減：營業外支出            | 67  | 178,043,230.53     | 341,719,053.44     |
| 利潤總額               |     | 32,350,548.77      | 456,099,365.93     |
| 減：所得稅費用            | 69  | 1,538,990,082.86   | 1,990,308,295.08   |
| 淨利潤                |     | (1,506,639,534.09) | (1,534,208,929.15) |
| 按經營持續性分類           |     |                    |                    |
| 持續經營淨利潤            |     | (1,506,639,534.09) | (1,534,208,929.15) |
| 按所有權歸屬分類           |     |                    |                    |
| 歸屬於母公司股東的淨利潤       |     | (1,009,466,516.70) | (555,162,082.74)   |
| 少數股東損益             |     | (497,173,017.39)   | (979,046,846.41)   |

## 經審計合併利潤表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

| 項目   | 附註五 | 2025年              | 2024年              |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| 其他綜合收益的稅後淨額                                | 49  | 138,668,906.77     | 19,516,768.43      |
| 歸屬母公司股東的其他綜合收益的稅後淨額                        |     | 116,174,175.13     | 40,094,074.59      |
| 不能重分類進損益的其他綜合收益                            |     | 28,262,015.22      | 12,294,666.14      |
| 重新計量設定受益計劃變動額                              |     | 16,594,075.30      | (9,026,597.56)     |
| 其他權益工具投資公允價值變動                             |     | 11,667,939.92      | 21,321,263.70      |
| 將重分類進損益的其他綜合收益                             |     | 87,912,159.91      | 27,799,408.45      |
| 權益法下可轉損益的其他綜合收益                            |     | 5,868,575.61       | 1,554,022.73       |
| 其他債權投資公允價值變動                               |     | (578,925.00)       | -                  |
| 外幣財務報表折算差額                                 |     | (3,943,593.01)     | (4,077,472.38)     |
| 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賬面價值部分 |     | 86,566,102.31      | 30,322,858.10      |
| 歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額                        | 49  | 22,494,731.64      | (20,577,306.16)    |
| 綜合收益總額                                     |     | (1,367,970,627.32) | (1,514,692,160.72) |
| 歸屬於母公司股東的綜合收益總額                            |     | (893,292,341.57)   | (515,068,008.15)   |
| 歸屬於少數股東的綜合收益總額                             |     | (474,678,285.75)   | (999,624,152.57)   |
| 基本及稀釋每股收益                                  | 70  |                    |                    |
| 未扣除其他權益工具指標                                |     | (0.09)             | (0.05)             |
| 扣除其他權益工具指標                                 |     | (0.19)             | (0.15)             |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

本財務報表由下列負責人簽署：

公司負責人：  
姜英武

主管會計工作負責人：  
鄭寶金

會計機構負責人：  
張啟承

## 經審計合併股東權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

| 項目                  | 2025年             |                     |                  |                |                  |                  |                | 少數股東權益             | 小計                  | 股東權益合計            |                     |
|---------------------|-------------------|---------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|                     | 股本                | 其他權益工具              | 資本公積             | 其他綜合收益         | 歸屬於母公司所有者權益      | 盈餘公積             | 一般風險準備         |                    |                     |                   | 未分配利潤               |
| 一、上年年末餘額            | 10,677,771,134.00 | 30,457,376,000.00   | 5,038,256,982.55 | 672,456,324.65 | 79,233,220.09    | 3,032,786,180.00 | 497,216,299.67 | 23,265,404,290.69  | 73,717,500,431.65   | 18,399,820,896.57 | 92,117,321,330.22   |
| 二、本年增減變動金額          | -                 | -                   | -                | 116,174,175.13 | -                | -                | -              | (1,109,466,516.70) | (693,292,341.57)    | (474,678,285.75)  | (1,357,970,627.32)  |
| (一) 綜合收益總額          | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | 509,600,000.00    | 509,600,000.00      |
| (二) 所有者投入和減少資本      | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | (536,280,000.00)  | (536,280,000.00)    |
| 1. 少數股東增資           | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | 261,790,105.51    | 261,790,105.51      |
| 2. 少數股東減資           | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | 5,306,140.28      | 5,306,140.28        |
| 3. 非同一控制下企業合併       | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | (1,320,000.00)    | (1,320,000.00)      |
| 4. 股份支付計入所有者權益的金額   | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | -                 | -                   |
| 5. 註銷子公司            | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | -                 | -                   |
| (三) 其他承擔資本          | -                 | 11,271,250,000.00   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | 11,271,250,000.00   | -                 | 11,271,250,000.00   |
| 1. 發行承讓債            | -                 | (11,490,076,000.00) | (9,924,000.00)   | -              | -                | -                | -              | -                  | (11,500,000,000.00) | -                 | (11,500,000,000.00) |
| 2. 贖回承讓債            | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | -                 | -                   |
| (四) 利潤分配            | -                 | -                   | -                | -              | -                | 103,776,761.30   | -              | (103,776,761.30)   | -                   | -                 | -                   |
| 1. 提取盈餘公積           | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | (533,888,556.70)   | (533,888,556.70)    | (242,016,870.80)  | (775,905,427.50)    |
| 2. 對股東的分配           | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | (978,896,001.02)   | (978,896,001.02)    | -                 | (978,896,001.02)    |
| 3. 承擔債務             | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | -                 | -                   |
| (五) 所有者權益內部結構       | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | -                 | -                   |
| 1. 其他綜合收益轉留存收益      | -                 | -                   | -                | (4,233,075.20) | -                | -                | -              | 4,233,075.20       | -                   | -                 | -                   |
| (六) 專項儲備            | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | -                 | -                   |
| 1. 本年提取             | -                 | -                   | -                | -              | 170,863,465.30   | -                | -              | -                  | 170,863,465.30      | 180,724,908.72    | 351,588,374.02      |
| 2. 本年使用             | -                 | -                   | -                | -              | (217,150,369.66) | -                | -              | -                  | (217,150,369.66)    | (211,540,481.78)  | (428,690,851.44)    |
| (七) 其他              | -                 | -                   | -                | -              | -                | -                | -              | -                  | -                   | -                 | -                   |
| 1. 權益法核算下的其他所有者權益變動 | -                 | -                   | (12,132,847.30)  | -              | -                | -                | -              | -                  | (12,132,847.30)     | -                 | (12,132,847.30)     |
| 三、本年年末餘額            | 10,677,771,134.00 | 30,238,550,000.00   | 5,016,200,135.25 | 784,397,424.58 | 32,946,315.73    | 3,136,562,941.30 | 497,216,299.67 | 20,640,609,530.17  | 71,024,253,780.70   | 17,891,406,214.75 | 88,915,659,995.45   |

## 經審計合併股東權益變動表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

| 項目               | 2024年             |                    |                  |                |                     |                  |                | 少數股東權益             | 股東權益合計             |                    |                    |
|------------------|-------------------|--------------------|------------------|----------------|---------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                  | 股本                | 其他權益工具             | 資本公積             | 其他綜合收益         | 歸屬於母公司所有者權益<br>專項儲備 | 盈餘公積             | 一般風險準備         |                    |                    | 未分配利潤              | 小計                 |
| 一、上年年末餘額         | 10,677,771,134.00 | 27,468,376,000.00  | 5,461,112,758.98 | 632,362,250.06 | 68,415,551.23       | 2,935,800,236.88 | 496,135,982.64 | 25,267,051,623.81  | 73,007,025,417.20  | 21,357,345,398.86  | 94,364,370,816.06  |
| 二、本年增減變動金額       | -                 | -                  | -                | 40,094,074.59  | -                   | -                | -              | (555,162,082.74)   | (515,068,008.15)   | (999,024,152.57)   | (1,514,692,160.72) |
| (一) 綜合收益總額       | -                 | -                  | -                | -              | -                   | -                | -              | -                  | -                  | -                  | -                  |
| (二) 所有者投入和減少資本   | -                 | -                  | (176,480,935.41) | -              | -                   | -                | -              | -                  | (176,480,935.41)   | (1,044,276,159.60) | (1,220,757,095.01) |
| 1. 不影響控制權的權益交易   | -                 | -                  | (246,374,841.02) | -              | -                   | -                | -              | -                  | (246,374,841.02)   | (1,587,418,423.76) | (1,833,793,264.78) |
| 2. 非全資子公司少數股東減資  | -                 | -                  | -                | -              | -                   | -                | -              | -                  | -                  | 23,727,069.64      | 23,727,069.64      |
| 3. 非同一控制下企業合併    | -                 | -                  | -                | -              | -                   | -                | -              | -                  | -                  | -                  | -                  |
| 4. 發行永續債         | -                 | 4,489,000,000.00   | -                | -              | -                   | -                | -              | -                  | 4,489,000,000.00   | -                  | 4,489,000,000.00   |
| 5. 贖回永續債         | -                 | (1,500,000,000.00) | -                | -              | -                   | -                | -              | -                  | (1,500,000,000.00) | -                  | (1,500,000,000.00) |
| 6. 因非全資子公司少數股東出資 | -                 | -                  | -                | -              | -                   | -                | -              | -                  | -                  | 662,281,835.18     | 662,281,835.18     |
| (三) 利潤分配         | -                 | -                  | -                | -              | -                   | 96,965,943.32    | -              | (96,965,943.32)    | -                  | -                  | -                  |
| 1. 提取盈餘公積        | -                 | -                  | -                | -              | -                   | 1,080,437.03     | -              | (1,080,437.03)     | -                  | -                  | -                  |
| 2. 提取一般風險準備      | -                 | -                  | -                | -              | -                   | -                | -              | -                  | -                  | -                  | -                  |
| 3. 對股東的分配        | -                 | -                  | -                | -              | -                   | -                | -              | (266,944,278.35)   | (266,944,278.35)   | (25,174,281.37)    | (292,118,559.72)   |
| 4. 其他            | -                 | -                  | -                | -              | -                   | -                | -              | (1,084,474,591.46) | (1,084,474,591.46) | -                  | (1,084,474,591.46) |
| (四) 專項儲備         | -                 | -                  | -                | -              | 190,121,423.59      | -                | -              | -                  | 190,121,423.59     | 198,380,254.00     | 388,501,677.59     |
| 1. 本年提取          | -                 | -                  | -                | -              | (179,303,754.73)    | -                | -              | -                  | (179,303,754.73)   | (185,420,842.61)   | (364,724,597.34)   |
| 2. 本年使用          | -                 | -                  | -                | -              | -                   | -                | -              | -                  | -                  | -                  | -                  |
| 三、本年年末餘額         | 10,677,771,134.00 | 30,457,376,000.00  | 5,039,256,982.55 | 672,456,324.65 | 79,233,220.09       | 3,032,766,180.00 | 497,216,299.67 | 23,262,404,290.69  | 73,717,500,431.65  | 18,399,820,698.57  | 92,117,321,130.22  |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

## 經審計合併現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

| 項目                            | 附註五 | 2025年                     | 2024年              |
|-------------------------------|-----|---------------------------|--------------------|
| <b>一、 經營活動產生的現金流量：</b>        |     |                           |                    |
| 銷售商品、提供勞務收到的現金                |     | <b>100,061,477,765.00</b> | 90,076,450,979.31  |
| 收到的稅費返還                       |     | <b>236,414,964.38</b>     | 457,571,169.30     |
| 存放中央銀行款項淨減少額                  |     | <b>171,494,236.09</b>     | -                  |
| 收到其他與經營活動有關的現金                | 71  | <b>4,230,896,154.80</b>   | 5,761,703,672.97   |
| 經營活動現金流入小計                    |     | <b>104,700,283,120.27</b> | 96,295,725,821.58  |
| 購買商品、接受勞務支付的現金                |     | <b>80,167,862,165.35</b>  | 78,565,282,839.73  |
| 支付給職工及為職工支付的現金                |     | <b>7,287,570,112.69</b>   | 7,469,648,805.96   |
| 支付的各項稅費                       |     | <b>6,333,260,364.80</b>   | 5,462,450,615.28   |
| 存放中央銀行款項淨增加額                  |     | -                         | 25,752,214.54      |
| 支付其他與經營活動有關的現金                | 71  | <b>9,725,861,829.86</b>   | 10,088,683,669.57  |
| 經營活動現金流出小計                    |     | <b>103,514,554,472.70</b> | 101,611,818,145.08 |
| 經營活動產生/(使用)的現金流量淨額            | 72  | <b>1,185,728,647.57</b>   | (5,316,092,323.50) |
| <b>二、 投資活動產生的現金流量：</b>        |     |                           |                    |
| 收回投資收到的現金                     | 71  | <b>3,201,084,715.66</b>   | 2,934,795,414.61   |
| 取得投資收益收到的現金                   |     | <b>412,522,120.76</b>     | 291,233,868.00     |
| 處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額           | 72  | <b>666,059,721.22</b>     | 257,515,537.58     |
| 處置固定資產、無形資產和其他長期資產<br>收回的現金淨額 |     | <b>2,952,404,380.99</b>   | 1,412,532,309.17   |
| 收到其他與投資活動有關的現金                | 71  | <b>422,611,479.68</b>     | 258,881,431.57     |
| 投資活動現金流入小計                    |     | <b>7,654,682,418.31</b>   | 5,154,958,560.93   |
| 購建固定資產、無形資產和其他長期資產<br>支付的現金   |     | <b>2,875,925,619.05</b>   | 3,414,123,799.10   |
| 投資支付的現金                       | 71  | <b>3,145,476,693.75</b>   | 3,039,641,593.08   |
| 處置子公司及其他營業單位減少的現金淨額           |     | -                         | 15,102,554.57      |
| 取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額           | 72  | <b>1,657,695,096.63</b>   | -                  |
| 支付其他與投資活動有關的現金                | 71  | <b>730,913,998.09</b>     | 694,779,000.00     |
| 投資活動現金流出小計                    |     | <b>8,410,011,407.52</b>   | 7,163,646,946.75   |
| 投資活動使用的現金流量淨額                 |     | <b>(755,328,989.21)</b>   | (2,008,688,385.82) |

## 經審計合併現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

| 項目                  | 附註五 | 2025年              | 2024年             |
|---------------------|-----|--------------------|-------------------|
| 三、籌資活動產生的現金流量：      |     |                    |                   |
| 吸收投資收到的現金           |     | 509,600,000.00     | 662,281,835.18    |
| 其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金 |     | 509,600,000.00     | 662,281,835.18    |
| 發行債券收到的現金           |     | 6,478,000,000.00   | 17,288,500,000.00 |
| 發行永續債收到的現金          |     | 11,271,250,000.00  | 4,489,000,000.00  |
| 取得借款收到的現金           |     | 53,962,862,595.79  | 57,951,535,973.91 |
| 收到其他與籌資活動有關的現金      | 71  | 2,078,720,259.12   | 496,360,506.63    |
| 籌資活動現金流入小計          |     | 74,300,432,854.91  | 80,887,678,315.72 |
| 償還債務支付的現金           |     | 42,577,507,854.29  | 45,840,599,707.45 |
| 分配股利、利潤或償付利息支付的現金   |     | 4,495,808,421.71   | 4,923,988,704.59  |
| 其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤 |     | 242,016,870.80     | 19,195,934.58     |
| 償還債券支付的現金           |     | 16,089,918,718.39  | 16,504,429,269.70 |
| 償還永續債支付的現金          |     | 11,500,000,000.00  | 1,500,000,000.00  |
| 支付其他與籌資活動有關的現金      | 71  | 1,297,569,165.17   | 3,704,759,261.91  |
| 籌資活動現金流出小計          |     | 75,960,804,159.56  | 72,473,776,943.65 |
| 籌資活動(使用)產生的現金流量淨額   |     | (1,660,371,304.65) | 8,413,901,372.07  |
| 四、匯率變動對現金及現金等價物的影響  |     | 6,114,175.07       | 2,621,543.33      |
| 五、現金及現金等價物淨(減少)/增加額 | 72  | (1,223,857,471.22) | 1,091,742,206.08  |
| 加：年初現金及現金等價物餘額      | 72  | 14,870,850,675.58  | 13,779,108,469.50 |
| 六、年末現金及現金等價物餘額      | 72  | 13,646,993,204.36  | 14,870,850,675.58 |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

本財務報表由下列負責人簽署：

公司負責人：  
姜英武主管會計工作負責人：  
鄭寶金會計機構負責人：  
張啟承

## 經審計公司資產負債表

截至二零二五年十二月三十一日

單位：人民幣元

| 項目        | 附註十四 | 2025年12月31日        | 2024年12月31日        |
|-----------|------|--------------------|--------------------|
| 流動資產      |      |                    |                    |
| 貨幣資金      |      | 6,214,567,977.01   | 7,131,795,918.29   |
| 應收賬款      |      | 11,834,233.14      | 12,970,404.38      |
| 其他應收款     | 1    | 69,044,672,379.21  | 66,685,995,264.52  |
| 其他流動資產    | 2    | 736,351,950.75     | 728,088,929.83     |
| 流動資產合計    |      | 76,007,426,540.11  | 74,558,850,517.02  |
| 非流動資產     |      |                    |                    |
| 長期股權投資    | 3    | 66,471,224,637.53  | 66,117,688,596.92  |
| 其他權益工具投資  |      | 350,095,345.32     | 200,000.00         |
| 其他非流動金融資產 |      | 798,123,889.85     | 489,561,240.56     |
| 投資性房地產    | 4    | 14,382,591,848.42  | 14,047,090,149.39  |
| 固定資產      |      | 672,502,070.56     | 729,051,441.75     |
| 使用權資產     |      | 2,191,983.01       | 3,387,611.77       |
| 無形資產      |      | 274,089,421.55     | 306,391,942.86     |
| 長期待攤費用    |      | 4,565,099.74       | 6,226,321.42       |
| 遞延所得稅資產   |      | 52,066,789.58      | 119,652,060.43     |
| 其他非流動資產   |      | 59,911,964.99      | 487,023,579.87     |
| 非流動資產合計   |      | 83,067,363,050.55  | 82,306,272,944.97  |
| 資產總計      |      | 159,074,789,590.66 | 156,865,123,461.99 |

## 經審計公司資產負債表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

| 附註十四        | 2025年12月31日        | 2024年12月31日        |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 流動負債        |                    |                    |
| 短期借款        | 19,685,753,654.56  | 21,789,889,327.02  |
| 應付賬款        | 16,428,967.30      | 21,010,826.91      |
| 預收款項        | 102,825,666.96     | 106,267,807.76     |
| 應付職工薪酬      | 20,733,202.88      | 17,784,356.06      |
| 應交稅費        | 38,064,430.57      | 38,661,975.26      |
| 其他應付款       | 2,009,597,724.58   | 2,358,573,876.37   |
| 應付短期融資券     | 1,000,644,383.56   | 6,026,458,630.14   |
| 一年內到期的非流動負債 | 14,621,340,183.96  | 11,278,170,723.13  |
| 流動負債合計      | 37,495,388,214.37  | 41,636,817,522.65  |
| 非流動負債       |                    |                    |
| 長期借款        | 38,480,150,000.00  | 35,013,600,000.00  |
| 應付債券        | 13,192,700,152.03  | 9,878,068,704.25   |
| 租賃負債        | 931,454.30         | 2,010,422.80       |
| 長期應付職工薪酬    | 145,726,860.38     | 162,495,406.46     |
| 遞延所得稅負債     | 2,824,407,349.45   | 2,740,531,924.69   |
| 非流動負債合計     | 54,643,915,816.16  | 47,796,706,458.20  |
| 負債合計        | 92,139,304,030.53  | 89,433,523,980.85  |
| 股東權益        |                    |                    |
| 股本          | 10,677,771,134.00  | 10,677,771,134.00  |
| 其他權益工具      | 30,448,550,000.00  | 30,457,376,000.00  |
| 其中：永續債      | 30,448,550,000.00  | 30,457,376,000.00  |
| 資本公積        | 6,652,798,055.52   | 6,674,854,902.82   |
| 其他綜合收益      | 318,630,665.62     | 308,844,794.62     |
| 盈餘公積        | 3,136,562,941.30   | 3,032,786,180.00   |
| 未分配利潤       | 15,701,172,763.69  | 16,279,966,469.70  |
| 股東權益合計      | 66,935,485,560.13  | 67,431,599,481.14  |
| 負債和股東權益總計   | 159,074,789,590.66 | 156,865,123,461.99 |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

本財務報表由下列負責人簽署：

公司負責人：  
姜英武主管會計工作負責人：  
鄭寶金會計機構負責人：  
張啟承

## 經審計公司利潤表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

| 項目                 | 附註十四 | 2025年            | 2024年            |
|--------------------|------|------------------|------------------|
| 營業收入               | 5    | 822,416,320.04   | 901,980,929.55   |
| 減：營業成本             | 5    | 109,359,791.66   | 107,547,041.85   |
| 稅金及附加              |      | 129,885,853.35   | 127,756,431.68   |
| 銷售費用               |      | 20,935,981.51    | 21,882,339.76    |
| 管理費用               |      | 221,425,065.89   | 214,837,224.15   |
| 研發費用               |      | 125,147,748.32   | 120,078,104.34   |
| 財務費用               |      | 269,776,017.72   | 363,595,619.31   |
| 其中：利息費用            |      | 2,172,236,639.99 | 2,239,217,862.81 |
| 利息收入               |      | 1,917,082,058.56 | 1,889,227,006.64 |
| 加：其他收益             |      | 220,278.75       | 853,095.50       |
| 投資收益               | 6    | 883,939,675.94   | 650,214,332.93   |
| 其中：對聯營企業和合營企業的投資收益 |      | (176,607,632.54) | 94,092,971.50    |
| 公允價值變動收益           |      | 319,531,743.22   | 290,210,166.75   |
| 信用減值損失             |      | 8,019.35         | 9,113,985.00     |
| 資產處置收益             |      | -                | 163,487,018.78   |
| 營業利潤               |      | 1,149,585,578.85 | 1,060,162,767.42 |
| 加：營業外收入            |      | 43,658,761.49    | 15,293,064.01    |
| 減：營業外支出            |      | 4,016,031.72     | 364,095.71       |
| 利潤總額               |      | 1,189,228,308.62 | 1,075,091,735.72 |
| 減：所得稅費用            |      | 151,460,695.61   | 105,232,302.49   |
| 淨利潤                |      | 1,037,767,613.01 | 969,859,433.23   |
| 其中：持續經營淨利潤         |      | 1,037,767,613.01 | 969,859,433.23   |
| 其他綜合收益的稅後淨額        |      | 9,785,871.00     | (3,914,580.00)   |
| 不能重分類進損益的其他綜合收益    |      | 9,785,871.00     | (3,914,580.00)   |
| 重新計量設定受益計劃變動額      |      | 9,785,871.00     | (3,914,580.00)   |
| 綜合收益總額             |      | 1,047,553,484.01 | 965,944,853.23   |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

本財務報表由下列負責人簽署：

公司負責人：  
姜英武

主管會計工作負責人：  
鄭寶金

會計機構負責人：  
張啟承

## 經審計公司股東權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

## 2025年度

| 項目                          | 股本                | 其他權益工具              | 資本公積             | 2025年          |                  |                   | 股東權益合計              |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|---------------------|
|                             |                   |                     |                  | 其他綜合收益         | 盈餘公積             | 未分配利潤             |                     |
| 一、本年年初餘額                    | 10,677,771,134.00 | 30,457,376,000.00   | 6,674,854,902.82 | 308,844,794.62 | 3,032,786,180.00 | 16,279,966,469.70 | 67,431,599,481.14   |
| 二、本年增減變動金額                  |                   |                     |                  |                |                  |                   |                     |
| (一) 綜合收益總額                  | -                 | -                   | -                | 9,785,871.00   | -                | 1,037,767,613.01  | 1,047,553,484.01    |
| (二) 永續債本金                   |                   |                     |                  |                |                  |                   |                     |
| 1. 發行永續債                    | -                 | 11,481,250,000.00   | -                | -              | -                | -                 | 11,481,250,000.00   |
| 2. 贖回永續債                    | -                 | (11,490,076,000.00) | (9,924,000.00)   | -              | -                | -                 | (11,500,000,000.00) |
| (三) 利潤分配                    |                   |                     |                  |                |                  |                   |                     |
| 1. 提取盈餘公積                   | -                 | -                   | -                | -              | 103,776,761.30   | (103,776,761.30)  | -                   |
| 2. 對股東的分配                   | -                 | -                   | -                | -              | -                | (533,888,556.70)  | (533,888,556.70)    |
| 3. 永續債利息                    | -                 | -                   | -                | -              | -                | (978,896,001.02)  | (978,896,001.02)    |
| (四) 其他                      |                   |                     |                  |                |                  |                   |                     |
| 1. 權益法核算下的<br>其他所有者權益<br>變動 | -                 | -                   | (12,132,847.30)  | -              | -                | -                 | (12,132,847.30)     |
| 三、本年年末餘額                    | 10,677,771,134.00 | 30,448,550,000.00   | 6,652,798,055.52 | 318,630,665.62 | 3,136,562,941.30 | 15,701,172,763.69 | 66,935,485,560.13   |

## 2024年度

| 項目             | 股本                | 其他權益工具            | 資本公積             | 2024年          |                  |                    | 股東權益合計             |
|----------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|--------------------|
|                |                   |                   |                  | 其他綜合收益         | 盈餘公積             | 未分配利潤              |                    |
| 一、本年年初餘額       | 10,677,771,134.00 | 27,468,376,000.00 | 6,674,854,902.82 | 312,759,374.62 | 2,935,800,236.68 | 16,758,511,849.62  | 64,828,073,497.74  |
| 二、本年增減變動金額     |                   |                   |                  |                |                  |                    |                    |
| (一) 綜合收益總額     | -                 | -                 | -                | (3,914,580.00) | -                | 969,859,433.23     | 965,944,853.23     |
| (二) 所有者投入和減少資本 |                   |                   |                  |                |                  |                    |                    |
| 1. 其他          | -                 | 2,989,000,000.00  | -                | -              | -                | -                  | 2,989,000,000.00   |
| (三) 利潤分配       |                   |                   |                  |                |                  |                    |                    |
| 1. 提取盈餘公積      | -                 | -                 | -                | -              | 96,985,943.32    | (96,985,943.32)    | -                  |
| 2. 對股東的分配      | -                 | -                 | -                | -              | -                | (266,944,278.35)   | (266,944,278.35)   |
| 3. 其他          | -                 | -                 | -                | -              | -                | (1,084,474,591.48) | (1,084,474,591.48) |
| 三、本年年末餘額       | 10,677,771,134.00 | 30,457,376,000.00 | 6,674,854,902.82 | 308,844,794.62 | 3,032,786,180.00 | 16,279,966,469.70  | 67,431,599,481.14  |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

## 經審計公司現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

| 項目                            | 附註十四 | 2025年             | 2024年              |
|-------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| 一、經營活動產生的現金流量：                |      |                   |                    |
| 銷售商品、提供勞務收到的現金                |      | 893,648,574.39    | 963,096,838.01     |
| 收到其他與經營活動有關的現金                |      | 42,258,799,943.89 | 20,721,315,004.79  |
| 經營活動現金流入小計                    |      | 43,152,448,518.28 | 21,684,411,842.80  |
| 購買商品、接受勞務支付的現金                |      | 62,718,936.25     | 64,977,227.59      |
| 支付給職工及為職工支付的現金                |      | 100,447,645.46    | 105,880,979.82     |
| 支付的各项稅費                       |      | 179,583,873.75    | 180,947,682.17     |
| 支付其他與經營活動有關的現金                |      | 43,606,422,559.07 | 27,750,997,491.10  |
| 經營活動現金流出小計                    |      | 43,949,173,014.53 | 28,102,803,380.68  |
| 經營活動使用的現金流量淨額                 |      | (796,724,496.25)  | (6,418,391,537.88) |
| 二、投資活動產生的現金流量：                |      |                   |                    |
| 收回投資收到的現金                     |      | 10,871,725.10     | 31,319,379.39      |
| 取得投資收益收到的現金                   |      | 750,372,200.19    | 604,461,703.57     |
| 處置固定資產、無形資產和其他長期資產<br>收回的現金淨額 |      | 129,858,260.00    | 34,835,577.50      |
| 處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額           |      | 737,643,500.00    | 2,352,684.13       |
| 投資活動現金流入小計                    |      | 1,628,745,685.29  | 672,969,344.59     |
| 購建固定資產、無形資產和其他長期資產<br>支付的現金   |      | 21,495,130.12     | 44,111,493.10      |
| 投資支付的現金                       |      | 930,956,518.52    | 2,402,322,609.69   |
| 投資活動現金流出小計                    |      | 952,451,648.64    | 2,446,434,102.79   |
| 投資活動產生/(使用)的現金流量淨額            |      | 676,294,036.65    | (1,773,464,758.20) |

## 經審計公司現金流量表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

單位：人民幣元

| 項目                  | 附註十四 | 2025年             | 2024年             |
|---------------------|------|-------------------|-------------------|
| 三、籌資活動產生的現金流量：      |      |                   |                   |
| 發行債券收到的現金           |      | 5,500,000,000.00  | 8,500,000,000.00  |
| 取得借款收到的現金           |      | 46,054,691,908.19 | 48,043,912,798.50 |
| 發行永續債收到的現金          |      | 11,481,250,000.00 | 4,489,000,000.00  |
| 籌資活動現金流入小計          |      | 63,035,941,908.19 | 61,032,912,798.50 |
| 償還債務支付的現金           |      | 35,138,760,000.00 | 38,265,900,000.00 |
| 償還永續債支付的現金          |      | 11,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00  |
| 分配股利、利潤或償付利息支付的現金   |      | 3,928,099,173.81  | 3,601,334,363.85  |
| 償還債券支付的現金           |      | 13,265,900,000.00 | 8,613,000,000.00  |
| 支付其他與籌資活動有關的現金      |      | -                 | 2,573,000.00      |
| 籌資活動現金流出小計          |      | 63,832,759,173.81 | 51,982,807,363.85 |
| 籌資活動(使用)/使用的現金流量淨額  |      | (796,817,265.62)  | 9,050,105,434.65  |
| 四、匯率變動對現金及現金等價物的影響  |      | 19,883.94         | 82,476.29         |
| 五、現金及現金等價物淨(減少)/增加額 |      | (917,227,841.28)  | 858,331,614.86    |
| 加：年初現金及現金等價物餘額      |      | 7,101,795,818.29  | 6,243,464,203.43  |
| 六、年末現金及現金等價物餘額      |      | 6,184,567,977.01  | 7,101,795,818.29  |

後附財務報表附註為本財務報表的組成部分

本財務報表由下列負責人簽署：

公司負責人：  
姜英武主管會計工作負責人：  
鄭寶金會計機構負責人：  
張啟承

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 一、公司基本情況

#### 1. 公司概況

北京金隅集團股份有限公司(「本公司」或「金隅集團」)是一家在中華人民共和國北京市註冊的股份有限公司，於2005年12月22日成立。本公司發行的人民幣普通股A股和H股股票，已分別在上海證券交易所(「上交所」)和香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。本公司總部位於北京市東城區北三環東路36號。

本公司及子公司(統稱「本集團」)主要經營活動為：水泥生產及銷售、建材製造業生產及銷售、建築裝飾業、商貿物流、旅遊服務、房地產開發、物業投資及管理。

本公司的母公司和最終控制方分別為北京國有資本運營管理有限公司(以下簡稱「北京國管公司」)和北京市人民政府國有資產監督管理委員會。

本財務報表業經本公司董事會於2026年3月30日決議批准報出。

### 二、財務報表的編製基礎

#### 1. 編製基礎

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。

#### 2. 持續經營

本財務報表以持續經營為基礎編製。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 三、重要會計政策及會計估計

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。

## 1. 遵循企業會計準則的聲明

本財務報表符合企業會計準則的要求,真實、完整地反映了2025年12月31日的合併及公司財務狀況以及2025年度的合併及公司經營成果、合併及公司股東權益變動和合併及公司現金流量。

## 2. 會計期間

本集團會計年度採用公曆年度,即每年自1月1日起至12月31日止。本財務報表的報告期間為2025年1月1日至12月31日止。

## 3. 記賬本位幣

本公司記賬本位幣和編製本財務報表所採用的貨幣均為人民幣。除有特別說明外,均以人民幣元為單位表示。

本集團下屬子公司、合營企業及聯營企業,根據其經營所處的主要經濟環境自行決定其記賬本位幣,編製財務報表時折算為人民幣。

## 4. 重要性標準確定方法和選擇依據

| 項目               | 重要性標準   |
|------------------|---|
| 重要的單項計提壞賬準備的應收款項 | 單項計提金額佔各類應收款項壞賬準備總額的1%以上且金額大於4,000萬元              |
| 重要的在建工程          | 單個項目的預算大於1億元                                      |
| 重要的合營企業或聯營企業     | 對單個被投資單位的長期股權投資賬面價值佔集團淨資產的5%以上且金額大於30億元           |
| 重要子公司            | 子公司淨資產佔集團淨資產5%以上,或子公司淨利潤佔集團合併淨利潤的10%以上            |
| 重要的非全資子公司        | 子公司淨資產佔集團淨資產5%以上,或單個子公司少數股東權益佔集團淨資產的1%以上且金額大於40億元 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 5. 企業合併

企業合併分為同一控制下企業合併和非同一控制下企業合併。

參與合併的企業在合併前後均受同一方或相同的多方最終控制，且該控制並非暫時性的，為同一控制下企業合併。合併方在同一控制下企業合併中取得的資產和負債(包括最終控制方收購被合併方而形成的商譽)，按合併日在最終控制方財務報表中的賬面價值為基礎進行相關會計處理。合併方取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價的賬面價值(或發行股份面值總額)的差額，調整資本公積中的股本溢價；股本溢價不足沖減的則調整留存收益。

參與合併的企業在合併前後不受同一方或相同的多方最終控制的，為非同一控制下企業合併。非同一控制下企業合併中所取得的被購買方可辨認資產、負債及或有負債在收購日以公允價值計量。合併成本大於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽，並以成本減去累計減值損失進行後續計量。合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，對取得的被購買方各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值以及合併成本的計量進行覆核，覆核後合併成本仍小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益。

#### 6. 合併財務報表

合併財務報表的合併範圍以控制為基礎確定，包括本公司及全部子公司的財務報表。當且僅當投資方具備下列三要素時，投資方能夠控制被投資方：投資方擁有對被投資方的權力；因參與被投資方的相關活動而享有可變回報；有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額。

子公司與本公司採用的會計政策或會計期間不一致的，在編製合併財務報表時，按照本公司的會計政策和會計期間對子公司財務報表進行必要的調整。本集團內部各公司之間的所有交易產生的資產、負債、權益、收入、費用和現金流量於合併時全額抵銷。

子公司少數股東分擔的當期虧損超過了少數股東在該子公司期初股東權益中所享有的份額的，其餘額仍沖減少數股東權益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 6. 合併財務報表(續)

對於通過非同一控制下企業合併取得的子公司，被購買方的經營成果和現金流量自本集團取得控制權之日起納入合併財務報表，直至本集團對其控制權終止。在編製合併財務報表時，以購買日確定的各項可辨認資產、負債及或有負債的公允價值為基礎對子公司的財務報表進行調整。

對於通過同一控制下企業合併取得的子公司，被合併方的經營成果和現金流量自合併當期期初納入合併財務報表。編製比較合併財務報表時，對前期財務報表的相關項目進行調整，視同合併後形成的報告主體自最終控制方開始實施控制時一直存在。

如果相關事實和情況的變化導致對控制要素中的一項或多項發生變化的，本集團重新評估是否控制被投資方。

不喪失控制權情況下，少數股東權益發生變化作為權益性交易。

#### 7. 現金及現金等價物

現金，是指本集團的庫存現金以及可以隨時用於支付的存款；現金等價物，是指本集團持有的期限短、流動性強、易於轉換為已知金額的現金、價值變動風險很小的投資。

#### 8. 外幣業務和外幣報表折算

本集團對於發生的外幣交易，將外幣金額折算為記賬本位幣金額。

外幣交易在初始確認時，採用交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為記賬本位幣金額。於資產負債表日，對於外幣貨幣性項目採用資產負債表日即期匯率折算。由此產生的結算和貨幣性項目折算差額，除屬於與購建符合資本化條件的資產相關的外幣專門借款產生的差額按照借款費用資本化的原則處理之外，均計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，仍採用初始確認時所採用的匯率折算，不改變其記賬本位幣金額。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，採用公允價值確定日的即期匯率折算，由此產生的差額根據非貨幣性項目的性質計入當期損益或其他綜合收益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 8. 外幣業務和外幣報表折算(續)

對於境外經營，本集團在編製財務報表時將其記賬本位幣折算為人民幣：對資產負債表中的資產和負債項目，採用資產負債表日的即期匯率折算，股東權益項目除「未分配利潤」項目外，其他項目採用發生時的即期匯率折算；利潤表中的收入和費用項目，採用交易發生當期加權平均匯率折算(除非匯率波動使得採用該匯率折算不適當，則採用交易發生日的即期匯率折算)。按照上述折算產生的外幣財務報表折算差額，確認為其他綜合收益。處置境外經營時，將與該境外經營相關的其他綜合收益轉入處置當期損益，部分處置的按處置比例計算。

外幣現金流量以及境外子公司的現金流量，採用現金流量發生當期平均匯率折算(除非匯率波動使得採用該匯率折算不適當，則採用現金流量發生日的即期匯率折算)。匯率變動對現金的影響額作為調節項目，在現金流量表中單獨列報。

#### 9. 金融工具

金融工具，是指形成一個企業的金融資產，並形成其他單位的金融負債或權益工具的合同。

##### (1) 金融工具的確認和終止確認

本集團於成為金融工具合同的一方時確認一項金融資產或金融負債。

滿足下列條件的，終止確認金融資產(或金融資產的一部分，或一組類似金融資產的一部分)，即將之前確認的金融資產從資產負債表中予以轉出：

- (1) 收取金融資產現金流量的權利屆滿；
- (2) 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手協議」下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或，雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。如果現有金融負債被同一債權人以實質上幾乎完全不同條款的另一金融負債所取代，或現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，差額計入當期損益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 9. 金融工具(續)

##### (1) 金融工具的確認和終止確認(續)

以常規方式買賣金融資產，按交易日會計進行確認和終止確認。以常規方式買賣金融資產，是指按照合同規定購買或出售金融資產，並且該合同條款規定，根據通常由法規或市場慣例所確定的時間安排來交付金融資產。交易日，是指本集團承諾買入或賣出金融資產的日期。

##### (2) 金融資產分類和計量

本集團的金融資產於初始確認時根據本集團管理金融資產的業務模式和金融資產的合同現金流量特徵分類為：以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

金融資產在初始確認時以公允價值計量，但是因銷售商品或提供服務等產生的應收賬款或應收票據未包含重大融資成分或不考慮不超過一年的融資成分的，按照交易價格進行初始計量。

對於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，相關交易費用直接計入當期損益，其他類別的金融資產相關交易費用計入其初始確認金額。

金融資產的後續計量取決於其分類：

##### *以攤餘成本計量的債務工具投資*

金融資產同時符合下列條件的，分類為以攤餘成本計量的金融資產：管理該金融資產的業務模式是以收取合同現金流量為目標；該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。此類金融資產採用實際利率法確認利息收入，其終止確認、修改或減值產生的利得或損失，均計入當期損益。

##### *以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資*

金融資產同時符合下列條件的，分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產：本集團管理該金融資產的業務模式是既以收取合同現金流量為目標又以出售金融資產為目標；該金融資產的合同條款規定，在特定日期產生的現金流量僅為對本金和以未償付本金金額為基礎的利息的支付。此類金融資產採用實際利率法確認利息收入。除利息收入、減值損失及匯兌差額確認為當期損益外，其餘公允價值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益轉出，計入當期損益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 9. 金融工具(續)

##### (2) 金融資產分類和計量(續)

###### *以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資*

本集團不可撤銷地選擇將部分非交易性權益工具投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，僅將相關股利收入(明確作為投資成本部分收回的股利收入除外)計入當期損益，公允價值的後續變動計入其他綜合收益，不需計提減值準備。當金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從其他綜合收益轉出，計入留存收益。

###### *以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產*

上述以攤餘成本計量的金融資產和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產之外的金融資產，分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。對於此類金融資產，採用公允價值進行後續計量，除與套期會計有關外，所有公允價值變動計入當期損益。

##### (3) 金融負債分類和計量

本集團的金融負債於初始確認時分類為：以攤餘成本計量的金融負債。對於以攤餘成本計量的金融負債的相關交易費用計入其初始確認金額。

金融負債的後續計量取決於其分類：

###### *以攤餘成本計量的金融負債*

對於此類金融負債，採用實際利率法，按照攤餘成本進行後續計量。

##### (4) 金融工具減值

###### *預期信用損失的確定方法及會計處理方法*

本集團以預期信用損失為基礎，對以攤餘成本計量的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資、租賃應收款、合同資產及財務擔保合同等進行減值處理並確認損失準備。

對於不含重大融資成分的應收款項以及合同資產，本集團運用簡化計量方法，按照相當於整個存續期內的預期信用損失金額計量損失準備。

對於租賃應收款、包含重大融資成分的應收款項以及合同資產，本集團運用簡化計量方法，按照相當於整個存續期內的預期信用損失金額計量損失準備。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

**三、重要會計政策及會計估計(續)****9. 金融工具(續)****(4) 金融工具減值(續)***預期信用損失的確定方法及會計處理方法(續)*

除上述採用簡化計量方法以外的金融資產，本集團在每個資產負債表日評估其信用風險自初始確認後是否已經顯著增加。如果信用風險自初始確認後未顯著增加，處於第一階段，本集團按照相當於未來12個月內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入；如果信用風險自初始確認後已顯著增加但尚未發生信用減值的，處於第二階段，本集團按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照賬面餘額和實際利率計算利息收入；如果初始確認後發生信用減值的，處於第三階段，本集團按照相當於整個存續期內預期信用損失的金額計量損失準備，並按照攤餘成本和實際利率計算利息收入。對於資產負債表日只具有較低信用風險的金融工具，本集團假設其信用風險自初始確認後未顯著增加。本集團基於單項和組合評估金融工具的預期信用損失。本集團考慮了不同客戶的信用風險特徵，以共同風險特徵為依據，以賬齡組合為基礎評估以攤餘成本計量金融資產的預期信用損失，本集團根據合同約定收款日計算逾期賬齡。除前述組合評估預期信用損失的金融工具外，本集團單項評估其預期信用損失。

關於本集團對信用風險顯著增加判斷標準、已發生信用減值資產的定義等披露參見附註八、1。

本集團計量金融工具預期信用損失的方法反映的因素包括：通過評價一系列可能的結果而確定的無偏概率加權平均金額、貨幣時間價值，以及在資產負債表日無須付出不必要的額外成本或努力即可獲得的有關過去事項、當前狀況以及未來經濟狀況預測的合理且有依據的信息。

*按照信用風險特徵組合計提減值準備的組合類別及確定依據*

本集團考慮了不同客戶的信用風險特徵，以共同風險特徵為依據，以賬齡組合為基礎評估金融工具的預期信用損失。

*基於賬齡確認信用風險特徵組合的賬齡計算方法*

本集團根據合同約定收款日計算逾期賬齡。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 9. 金融工具(續)

##### (4) 金融工具減值(續)

*按照單項計提壞賬減值準備的單項計提判斷標準*

若某一對手方信用風險特徵與組合中其他對手方顯著不同，對應收該對手方款項按照單項計提損失準備。

*減值準備的核銷*

當本集團不再合理預期能夠全部或部分收回金融資產合同現金流量時，本集團直接減記該金融資產的賬面餘額。

##### (5) 金融工具抵銷

同時滿足下列條件的，金融資產和金融負債以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利是當前可執行的；計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

##### (6) 衍生金融工具

本集團使用衍生金融工具，例如以商品遠期合同，分別對匯率風險、商品價格風險和利率風險進行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同簽訂當日的公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

除與套期會計有關外，衍生工具公允價值變動產生的利得或損失直接計入當期損益。

##### (7) 可轉換債券

本集團發行可轉換債券時依據條款確定其是否同時包含負債和權益成份。發行的可轉換債券既包含負債也包含權益成份的，在初始確認時將負債和權益成份進行分拆，並分別進行處理。在進行分拆時，先確定負債成份的公允價值並以此作為其初始確認金額，再按照可轉換債券整體的發行價格扣除負債成份初始確認金額後的金額確定權益成份的初始確認金額。交易費用在負債成份和權益成份之間按照各自的相對公允價值進行分攤。負債成份作為負債列示，以攤餘成本進行後續計量，直至被撤銷、轉換或贖回。權益成份作為權益列示，不進行後續計量。發行的可轉換債券僅包含負債成份和嵌入衍生工具，即股份轉換權具備嵌入衍生工具特徵的，則將其從可轉換債券整體中分拆，作為衍生金融工具單獨處理，按其公允價值進行初始確認。發行價格超過初始確認為衍生金融工具的部分被確認為債務工具。交易費用根據初始確認時債務工具和衍生金融工具分配的發行價格為基礎按比例分攤。與債務工具有關的交易費用確認為負債，與衍生金融工具有關的交易費用確認為當期損益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 9. 金融工具(續)

##### (8) 金融資產轉移

本集團已將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方的，終止確認該金融資產；保留了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，不終止確認該金融資產。

本集團既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，分別下列情況處理：放棄了對該金融資產控制的，終止確認該金融資產並確認產生的資產和負債；未放棄對該金融資產控制的，按照其繼續涉入所轉移金融資產的程度確認有關金融資產，並相應確認有關負債。

通過對所轉移金融資產提供財務擔保方式繼續涉入的，按照金融資產的賬面價值和財務擔保金額兩者之中的較低者，確認繼續涉入形成的資產。財務擔保金額，是指所收到的對價中，將被要求償還的最高金額。

#### 10. 存貨

存貨包括原材料、在產品、產成品、周轉材料、開發成本、開發產品、合同履約成本。

存貨按照成本進行初始計量。除開發成本和開發產品以外的存貨成本包括採購成本、加工成本和其他成本。存貨的成本還包括從其他綜合收益轉出的因採購符合現金流量套期而形成的利得和損失。發出存貨，採用加權平均法確定其實際成本。周轉材料包括低值易耗品和包裝物等，低值易耗品和包裝物採用一次轉銷法進行攤銷。

房地產開發成本和開發產品的實際成本包括土地取得成本、建築安裝工程支出、資本化的利息及其他直接和間接開發費用。開發成本於完工後結轉為開發產品。建築安裝工程支出中包含的公共配套設施成本指按政府有關部門批准的公共配套項目，如道路等所發生的支出，列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行核算並分攤。開發用土地也列入開發成本核算。

存貨的盤存制度採用永續盤存制。

於資產負債表日，存貨按照成本與可變現淨值孰低計量，對成本高於可變現淨值的，計提存貨跌價準備，計入當期損益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 10. 存貨(續)

可變現淨值，是指在日常活動中，存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額。計提存貨跌價準備時，按照單個存貨項目計提存貨跌價準備；但對於數量繁多、單價較低的存貨，按照存貨類別計提存貨跌價準備；與在同一地區生產和銷售的產品系列相關、具有相同或類似最終用途或目的，且難以與其他項目分開計量的存貨，則合併計提存貨跌價準備。

歸類為流動資產的合同履約成本列示於存貨。

#### 11. 長期股權投資

長期股權投資包括對子公司、合營企業和聯營企業的權益性投資。

長期股權投資在取得時以初始投資成本進行初始計量。通過同一控制下企業合併取得的長期股權投資，以合併日取得被合併方所有者權益在最終控制方合併財務報表中的賬面價值的份額作為初始投資成本；初始投資成本與合併對價賬面價值之間差額，調整資本公積(不足沖減的，沖減留存收益)。通過非同一控制下企業合併取得的長期股權投資，以合併成本作為初始投資成本(通過多次交易分步實現非同一控制下企業合併的，以購買日之前所持被購買方的股權投資的賬面價值與購買日新增投資成本之和作為初始投資成本)。除企業合併形成的長期股權投資以外方式取得的長期股權投資，按照下列方法確定初始投資成本：支付現金取得的，以實際支付的購買價款及與取得長期股權投資直接相關的費用、稅金及其他必要支出作為初始投資成本；發行權益性證券取得的，以發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本。

本公司能夠对被投資單位實施控制的長期股權投資，在本公司個別財務報表中採用成本法核算。控制，是指擁有对被投資方的權力，通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用对被投資方的權力影響回報金額。

採用成本法時，長期股權投資按初始投資成本計價。追加或收回投資的，調整長期股權投資的成本。被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為當期投資收益。

本集團对被投資單位具有共同控制或重大影響的，長期股權投資採用權益法核算。共同控制，是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。重大影響，是指对被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 11. 長期股權投資(續)

採用權益法時，長期股權投資的初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，歸入長期股權投資的初始投資成本；長期股權投資的初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益，同時調整長期股權投資的成本。

採用權益法時，取得長期股權投資後，按照應享有或應分擔的被投資單位實現的淨損益和其他綜合收益的份額，分別確認投資損益和其他綜合收益並調整長期股權投資的賬面價值。在確認應享有被投資單位淨損益的份額時，以取得投資時被投資單位可辨認資產等的公允價值為基礎，按照本集團的會計政策及會計期間，並抵銷與聯營企業及合營企業之間發生的內部交易損益按照應享有的比例計算歸屬於投資方的部分(但內部交易損失屬於資產減值損失的，應全額確認)，對被投資單位的淨利潤進行調整後確認，但投出或出售的資產構成業務的除外。按照被投資單位宣告分派的利潤或現金股利計算應享有的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。本集團確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，本集團負有承擔額外損失義務的除外。對於被投資單位除淨損益、其他綜合收益和利潤分配以外股東權益的其他變動，調整長期股權投資的賬面價值並計入股東權益。

#### 12. 投資性房地產

投資性房地產，是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產。

投資性房地產按照成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出，如果與該資產有關的經濟利益很可能流入且其成本能夠可靠地計量，則計入投資性房地產成本。否則，於發生時計入當期損益。

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。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 12. 投資性房地產(續)

- (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。

#### 13. 固定資產

固定資產僅在與其有關的經濟利益很可能流入本集團，且其成本能夠可靠地計量時才予以確認。與固定資產有關的後續支出，符合該確認條件的，計入固定資產成本，並終止確認被替換部分的賬面價值；否則，在發生時按照受益對象計入當期損益或相關資產成本。

固定資產按照成本進行初始計量，並考慮預計棄置費用因素的影響。購置固定資產的成本包括購買價款、相關稅費、使固定資產達到預定可使用狀態前所發生的可直接歸屬於該項資產的其他支出。

除使用提取的安全生產費形成的之外，固定資產的折舊採用年限平均法計提，各類固定資產的使用壽命、預計淨殘值率及年折舊率如下：

|         | 使用壽命   | 預計淨殘值率%   | 年折舊率%       |
|---------|--------|-----------|-------------|
| 房屋及建築物  | 20-40年 | 3.00-5.00 | 2.38-4.85   |
| 機器設備    | 5-20年  | 3.00-5.00 | 4.75-19.40  |
| 運輸工具    | 5-10年  | 3.00-5.00 | 9.50-19.40  |
| 辦公及其他設備 | 5-6年   | 3.00-5.00 | 15.83-19.40 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 13. 固定資產(續)

固定資產的各組成部分具有不同使用壽命或以不同方式為企業提供經濟利益的，適用不同折舊率。

本集團至少於每年年度終了，對固定資產的使用壽命、預計淨殘值和折舊方法進行覆核，必要時進行調整。

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。該會計估計變更的影響詳見附註三、34。

#### 14. 在建工程

在建工程成本按實際工程支出確定，包括在建期間發生的各項必要工程支出、工程達到預定可使用狀態前的應予資本化的借款費用以及其他相關費用等。

在建工程在達到預定可使用狀態時轉入固定資產標準如下：

|         | 結轉固定資產的標準 |
|---------|-----------|
| 房屋及建築物  | 完成驗收      |
| 機器設備    | 完成安裝調試及驗收 |
| 運輸工具    | 完成驗收      |
| 辦公及其他設備 | 完成驗收      |

#### 15. 借款費用

可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的借款費用，予以資本化，其他借款費用計入當期損益。

當資本支出和借款費用已經發生，且為使資產達到預定可使用或可銷售狀態所必要的購建或生產活動已經開始時，借款費用開始資本化。

購建或者生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或者可銷售狀態時，借款費用停止資本化。之後發生的借款費用計入當期損益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 15. 借款費用(續)

在資本化期間內，每一會計期間的利息資本化金額，按照下列方法確定：專門借款以當期實際發生的利息費用，減去暫時性的存款利息收入或投資收益後的金額確定；佔用的一般借款，根據累計資產支出超過專門借款部分的資產支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均利率計算確定。

符合資本化條件的資產在購建或者生產過程中，發生除達到預定可使用或者可銷售狀態必要的程序之外的非正常中斷、且中斷時間連續超過3個月的，暫停借款費用的資本化。在中斷期間發生的借款費用確認為費用，計入當期損益，直至資產的購建或者生產活動重新開始。

#### 16. 無形資產

##### (1) 無形資產使用壽命

本集團的無形資產包括土地使用權、採礦權、商標權、軟件使用權和數據資源等。

商標權作為使用壽命不確定的無形資產。此類無形資產不予攤銷，無論是否存在減值跡象，至少每年進行減值測試；在每個會計期間對其使用壽命進行覆核，如果有證據表明使用壽命是有限的，則按使用壽命有限的無形資產的政策進行會計處理。其餘無形資產在使用壽命內採用直線法或開採量攤銷，其使用壽命如下：

|       | 使用壽命   | 確定依據      |
|-------|--------|-----------|
| 土地使用權 | 20-50年 | 土地使用權期限   |
| 軟件使用權 | 3-10年  | 註冊有效期     |
| 採礦權   | 按開採量攤銷 | 採礦權證允許開採量 |
| 數據資源  | 5年     | 預計受益期限    |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 16. 無形資產(續)

##### (2) 研發支出

本集團將內部研究開發項目的支出，區分為研究階段支出和開發階段支出。研究階段的支出，於發生時計入當期損益。開發階段的支出，只有在同時滿足下列條件時，才能予以資本化，即：完成該無形資產以使其能夠使用或出售在技術上具有可行性；具有完成該無形資產並使用或出售的意圖；無形資產產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用該無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能夠證明其有用性；有足夠的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，並有能力使用或出售該無形資產；歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。不滿足上述條件的開發支出，於發生時計入當期損益。

#### 17. 資產減值

對除存貨、合同資產及與合同成本有關的資產、按公允價值模式計量的投資性房地產、遞延所得稅、金融資產外的資產減值，按以下方法確定：

於資產負債表日判斷資產是否存在可能發生減值的跡象，存在減值跡象的，本集團將估計其可收回金額，進行減值測試；對因企業合併所形成的商譽、使用壽命不確定的無形資產，無論是否存在減值跡象，至少於每年末進行減值測試。

可收回金額根據資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。本集團以單項資產為基礎估計其可收回金額；難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組為基礎確定資產組的可收回金額。資產組的認定，以資產組產生的主要現金流入是否獨立於其他資產或者資產組的現金流入為依據。

當資產或者資產組的可收回金額低於其賬面價值時，本集團將其賬面價值減記至可收回金額，減記的金額計入當期損益，同時計提相應的資產減值準備。

就商譽的減值測試而言，對於商譽的賬面價值，自購買日起按照合理的方法分攤至相關的資產組或者資產組組合。相關的資產組或者資產組組合，是能夠從企業合併的協同效應中受益的資產組或者資產組組合，且不大於本集團確定的經營分部。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 17. 資產減值(續)

比較其包含商譽的資產組或者資產組組合的賬面價值與可收回金額，如可收回金額低於賬面價值的，減值損失金額首先抵減分攤至資產組或者資產組組合中商譽的賬面價值，再根據資產組或者資產組組合中除商譽之外的其他各項資產的賬面價值所佔比重，按比例抵減其他各項資產的賬面價值。

上述資產減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

#### 18. 長期待攤費用

長期待攤費用是指已經發生但應由本年和以後各期負擔的分攤期限在一年以上的各項預計費用，包括經營租入固定資產改良支出、裝修費和礦山剝離費等，長期待攤費用在受益期內平均攤銷。

#### 19. 職工薪酬

職工薪酬，是指本集團為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償。職工薪酬包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利。

##### (1) 短期薪酬

在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

##### (2) 離職後福利(設定提存計劃)

本集團的職工參加由當地政府管理的養老保險和失業保險，還參加了企業年金，相應支出在發生時計入相關資產成本或當期損益。

本集團每月按職工薪金的若干百分比向該等保險計劃或年金繳存供款。本集團為員工向該等保險計劃或年金繳存的供款於繳存時即完全歸屬於員工，因此本集團無可以動用的已被放棄的供款。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 19. 職工薪酬(續)

##### (3) 離職後福利(設定受益計劃)

本集團運作多項設定受益退休金計劃，包括本公司及下屬子公司部分符合資格的離退休職工提供補充津貼福利。該計劃未注入資金，設定受益計劃下提供該福利的成本採用預期累積福利單位法。

設定受益退休金計劃引起的重新計量，包括精算利得或損失，資產上限影響的變動(扣除包括在設定受益計劃淨負債利息淨額中的金額)和計劃資產回報(扣除包括在設定受益計劃淨負債利息淨額中的金額)，均在資產負債表中立即確認，並在其發生期間通過其他綜合收益計入股東權益，後續期間不轉回至損益。

在下列日期孰早日將過去服務成本確認為當期費用：修改設定受益計劃時；本集團確認相關重組費用或辭退福利時。

利息淨額由設定受益計劃淨負債或淨資產乘以折現率計算而得。本集團在利潤表的管理費用、財務費用中確認設定受益計劃淨義務的變動：服務成本，包括當期服務成本、過去服務成本和結算利得或損失；利息淨額，包括計劃資產的利息收益、計劃義務的利息費用以及資產上限影響的利息。

##### (4) 辭退福利

本集團向職工提供辭退福利的，在下列兩者孰早日確認辭退福利產生的職工薪酬負債，並計入當期損益：企業不能單方面撤回因解除勞動關係計劃或裁減建議所提供的辭退福利時；企業確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本或費用時。

#### 20. 預計負債

除了非同一控制下企業合併中的或有對價及承擔的或有負債之外，與或有事項相關的義務是本集團承擔的現時義務且該義務的履行很可能會導致經濟利益流出本集團，同時有關金額能夠可靠地計量的，本集團將其確認為預計負債。

預計負債按照履行相關現時義務所需支出的最佳估計數進行初始計量，並綜合考慮與或有事項有關的風險、不確定性和貨幣時間價值等因素。於資產負債表日對預計負債的賬面價值進行覆核並進行適當調整以反映當前最佳估計數。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 21. 股份支付

股份支付分為以權益結算的股份支付和以現金結算的股份支付。本集團實施的員工股權激勵計劃均作為以權益結算的股份支付進行核算。

對於用以換取職工提供的服務的以權益結算的股份支付，本集團以授予職工權益工具在授予日的公允價值計量。該公允價值的金額在等待期內以對可行權權益工具數量的最佳估計為基礎，按直線法計算計入相關成本或費用/在授予後立即可行權時，該公允價值的金額在授予日計入相關成本或費用，相應增加資本公積。

在等待期內每個資產負債表日，本集團根據最新取得的可行權職工人數變動等後續信息做出最佳估計，修正預計可行權的權益工具數量。上述估計的影響計入當期相關成本或費用，並相應調整資本公積。

#### 22. 其他權益工具

本集團發行的永續債，沒有到期日或到期後本集團有權不限次數展期，對於永續債票面利息，本集團有權遞延支付，本集團並無合同義務支付現金或其他金融資產，分類為權益工具。

歸類為權益工具的可續債等金融工具，其發行、回購或註銷時，本集團作為權益的變動處理，相關交易費用亦從權益中扣減。本集團對權益工具持有方的分配作為利潤分配處理。

#### 23. 與客戶之間的合同產生的收入

本集團在履行了合同中的履約義務，即在客戶取得相關商品或服務控制權時確認收入。取得相關商品或服務的控制權，是指能夠主導該商品的使用或該服務的提供並從中獲得幾乎全部的經濟利益。

##### (1) 銷售商品合同

本集團與客戶之間的銷售商品合同通常僅包含轉讓商品的履約義務，具體承諾視與客戶約定不同而存在差異，由於客戶能夠分別從上述商品或服務中單獨受益或與其他易於獲得的資源一起使用中受益，且上述商品或服務之間不存在重大整合、重大修改或定制或者高度關聯，本集團將其作為可明確區分商品，分別構成單項履約義務。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

**三、重要會計政策及會計估計(續)****23. 與客戶之間的合同產生的收入(續)****(1) 銷售商品合同(續)**

對於合同中存在重大融資成分的，本集團按照假定客戶在取得商品控制權時即以現金支付的應付金額確定交易價格，使用將合同對價的名義金額折現為商品現銷價格的折現率，將確定的交易價格與合同承諾的對價金額之間的差額在合同期間內採用實際利率法攤銷。對於預計客戶取得商品控制權與客戶支付價款間隔未超過一年的，本集團未考慮合同中存在的重大融資成分。

本集團通過向客戶交付水泥及熟料、混凝土、家具、耐火材料等商品履行履約義務，在綜合考慮了下列因素的基礎上，以貨物控制權轉移給購買方時點確認收入：取得商品的現時收款權利、商品所有權上的主要風險和報酬的轉移、商品的法定所有權的轉移、商品實物資產的轉移、客戶接受該商品。

銷售已完工物業的收入，於物業的所有權風險及回報已轉移至買方，即有關物業竣工並且根據商品房買賣合同將物業交付買家，且能合理確保收取買賣合約確定的對價時方確認收入。確認收入前已售物業按照預售合同收取的分期和預售款列示於資產負債表的合同負債。

根據合同約定、法律規定等，本集團為所銷售的商品或所建造的資產提供質量保證，屬於為向客戶保證所銷售的商品符合既定標準的保證類質量保證，本集團按照附註三、20進行會計處理。本集團為向客戶提供了超過法定質保期限或範圍的質量保證，屬於對所銷售的商品符合既定標準之外提供了一項單獨服務，本集團將其作為一項單項履約義務。本集團按照提供商品和服務類質量保證的單獨售價的相對比例，將部分交易價格分攤至服務類質量保證，並在客戶取得服務控制權時確認收入。

本集團根據在向客戶轉讓商品擁有對該商品或服務的控制權，來判斷從事交易時本集團的身份是主要責任人還是代理人，包括但不限於考慮合同的法律形式及相關事實和情況（向客戶轉讓商品的主要責任、在轉讓商品之前或之後承擔的存貨風險、是否有權自主決定交易商品的價格等）。本集團在向客戶轉讓商品或服務前能夠控制該商品或服務的，本集團為主要責任人，按照已收或應收對價總額確認收入；否則，本集團為代理人，按照預期有權收取的佣金或手續費的金額確認收入，該金額按照已收或應收對價總額扣除應支付給其他相關方的價款後的淨額確定。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 23. 與客戶之間的合同產生的收入(續)

##### (2) 提供服務合同

本集團將因向客戶轉讓服務而預期有權收取的對價金額作為交易價格，並根據合同條款，結合以往的商業慣例予以確定。本集團支付的應付客戶對價並非為了從客戶取得其他可明確區分的商品或服務，因此將該應付客戶對價沖減交易價格，並在確認相關收入與支付(或承諾支付)客戶對價二者孰晚的時點沖減當期收入。

本集團通過向客戶提供固廢處理、裝飾裝修、物業管理、酒店運營服務履行履約義務，由於本集團履約的同時客戶即取得並消耗本集團履約所帶來的經濟利益，本集團將其作為在某一時段內履行的履約義務，按照履約進度確認收入，履約進度不能合理確定的除外。本集團按照投入法或產出法確定提供服務的履約進度。對於履約進度不能合理確定時，本集團已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

##### 建造合同

本集團與客戶之間的建造合同通常包含建造設計、設備採購、建造安裝等多項商品和服務承諾，由於本集團需要將上述商品或服務整合成合同約定的組合產出轉讓給客戶，本集團將其整體作為單項履約義務。

根據合同約定、法律規定等，本集團為所建造的資產提供質量保證。對於為向客戶保證所建造的資產符合既定標準的保證類質量保證，本集團按照附註三、20進行會計處理。對於為向客戶保證所建造的資產符合既定標準之外提供了一項單獨服務的服務類質量保證，本集團將其作為一項單項履約義務。在評估質量保證是否在向客戶保證所建造的資產符合既定標準之外提供了一項單獨服務時，本集團考慮該質量保證是否為法定要求、質量保證期限以及本集團承諾履行任務的性質等因素。本集團按照提供商品和服務類質量保證的單獨售價的相對比例，將部分交易價格分攤至服務類質量保證，並在客戶取得服務控制權時確認收入。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 23. 與客戶之間的合同產生的收入(續)

##### (2) 提供服務合同(續)

###### 建造合同(續)

本集團將因向客戶轉讓商品而預期有權收取的對價金額作為交易價格，並根據合同條款，結合以往的商業慣例予以確定。本集團部分與客戶之間的合同存在全部完工後按照合同約定計算的方式確定結算數量的安排，形成可變對價。本集團按照期望值或最有可能發生金額確定可變對價的最佳估計數，以包含可變對價的交易價格不超過在相關不確定性消除時累計已確認收入極可能不會發生重大轉回的金額為限計入交易價格，並在每一個資產負債表日進行重新估計。

本集團通過向客戶提供土建安裝、維修服務履行履約義務，由於客戶能夠控制本集團履約過程中的在建資產，本集團將其作為在某一時段內履行的履約義務，按照履約進度確認收入，履約進度不能合理確定的除外。本集團按照投入法確定建造服務的履約進度。對於履約進度不能合理確定時，本集團已經發生的成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的成本金額確認收入，直到履約進度能夠合理確定為止。

#### 24. 合同資產與合同負債

本集團根據履行履約義務與客戶付款之間的關係在資產負債表中列示合同資產或合同負債。本集團將同一合同下的合同資產和合同負債相互抵銷後以淨額列示。

##### (1) 合同資產

在客戶實際支付合同對價或在該對價到期應付之前，已向客戶轉讓商品或服務而有權收取對價的權利(且該權利取決於時間流逝之外的其他因素)，確認為合同資產；後續取得無條件收款權時，轉為應收款項。

本集團對合同資產的預期信用損失的確定方法及會計處理方法詳見附註三、9。

##### (2) 合同負債

在向客戶轉讓商品或服務之前，已收客戶對價或取得無條件收取對價權利而應向客戶轉讓商品或服務的義務，確認為合同負債。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 25. 與合同成本有關的資產

本集團與合同成本有關的資產包括合同取得成本和合同履約成本。根據其流動性，分別列報在存貨、其他流動資產和其他非流動資產中。

本集團為取得合同發生的增量成本預期能夠收回的，作為合同取得成本確認為一項資產，除非該資產攤銷期限不超過一年。

本集團為履行合同發生的成本，不適用存貨、固定資產或無形資產等相關準則的規範範圍的，且同時滿足下列條件的，作為合同履約成本確認為一項資產：

- (1) 該成本與一份當前或預期取得的合同直接相關，包括直接人工、直接材料、製造費用(或類似費用)、明確由客戶承擔的成本以及僅因該合同而發生的其他成本；
- (2) 該成本增加了企業未來用於履行履約義務的資源；
- (3) 該成本預期能夠收回。

本集團對與合同成本有關的資產採用與該資產相關的收入確認相同的基礎進行攤銷，計入當期損益。

與合同成本有關的資產，其賬面價值高於下列兩項差額的，本集團將超出部分計提減值準備，並確認為資產減值損失：

- (1) 因轉讓與該資產相關的商品或服務預期能夠取得的剩餘對價；
- (2) 為轉讓該相關商品或服務估計將要發生的成本。

#### 26. 政府補助

政府補助在能夠滿足其所附的條件並且能夠收到時，予以確認。政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量。政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量；公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。

政府文件規定用於購建或以其他方式形成長期資產的，作為與資產相關的政府補助；政府文件不明確的，以取得該補助必須具備的基本條件為基礎進行判斷，以購建或以其他方式形成長期資產為基本條件的作為與資產相關的政府補助，除此之外的作為與收益相關的政府補助。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 26. 政府補助(續)

與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間計入當期損益或沖減相關成本；用於補償已發生的相關成本費用或損失的，直接計入當期損益或沖減相關成本。

與資產相關的政府補助，確認為遞延收益，在相關資產使用壽命內按照合理、系統的方法分期計入損益(但按照名義金額計量的政府補助，直接計入當期損益)，相關資產在使用壽命結束前被出售、轉讓、報廢或發生毀損的，尚未分配的相關遞延收益餘額轉入資產處置當期的損益。

#### 27. 遞延所得稅

對於某些資產、負債項目的賬面價值與其計稅基礎之間的差額，以及未作為資產和負債確認但按照稅法規定可以確定其計稅基礎的項目的賬面價值與計稅基礎之間的差額產生的暫時性差異，採用資產負債表債務法確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。

一般情況下所有暫時性差異均確認相關的遞延所得稅。但對於可抵扣暫時性差異，本集團以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額為限，確認相關的遞延所得稅資產。此外，與商譽的初始確認相關的，以及與既不是企業合併、發生時也不影響會計利潤和應納稅所得額(或可抵扣虧損)且不導致等額應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異的交易中產生的資產或負債的初始確認有關的暫時性差異，不予確認有關的遞延所得稅資產或負債。

對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損及稅款抵減，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損和稅款抵減的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

本集團確認與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的應納稅暫時性差異產生的遞延所得稅負債，除非本集團能夠控制暫時性差異轉回的時間，而且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。對於與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，只有當暫時性差異在可預見的未來很可能轉回，且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額時，本集團才確認遞延所得稅資產。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 27. 遞延所得稅(續)

本集團於資產負債表日，對於遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，依據稅法規定，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量，並反映資產負債表日預期收回資產或清償負債方式的所得稅影響。

於資產負債表日，本集團對遞延所得稅資產的賬面價值進行覆核，如果未來期間很可能無法獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣遞延所得稅資產的利益，減記遞延所得稅資產的賬面價值。於資產負債表日，本集團重新評估未確認的遞延所得稅資產，在很可能獲得足夠的應納稅所得額可供所有或部分遞延所得稅資產轉回的限度內，確認遞延所得稅資產。

同時滿足下列條件時，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利；遞延所得稅資產和遞延所得稅負債是與同一稅收徵管部門對同一應納稅主體徵收的所得稅相關或者對不同的納稅主體相關，但在未來每一具有重要性的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債轉回的期間內，涉及的納稅主體意圖以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債或是同時取得資產、清償債務。

#### 28. 租賃

在合同開始日，本集團評估合同是否為租賃或者包含租賃，如果合同中一方讓渡了在一定期間內控制一項或多項已識別資產使用的權利以換取對價，則該合同為租賃或者包含租賃。

##### (1) 作為承租人

除了短期租賃和低價值資產租賃，本集團對租賃確認使用權資產和租賃負債。

在租賃期開始日，本集團將其可在租賃期內使用租賃資產的權利確認為使用權資產，按照成本進行初始計量。使用權資產成本包括：租賃負債的初始計量金額；在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額(扣除已享受的租賃激勵相關金額)；承租人發生的初始直接費用；承租人為拆卸及移除租賃資產、復原租賃資產所在場地或將租賃資產恢復至租賃條款約定狀態預計將發生的成本。本集團因租賃付款額變動重新計量租賃負債的，相應調整使用權資產的賬面價值。本集團後續採用年限平均法對使用權資產計提折舊。能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，本集團在租賃資產剩餘使用壽命內計提折舊。無法合理確定租賃期屆滿時能夠取得租賃資產所有權的，本集團在租賃期與租賃資產剩餘使用壽命兩者孰短的期間內計提折舊。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

## 28. 租賃(續)

## (1) 作為承租人(續)

在租賃期開始日，本集團將尚未支付的租賃付款額的現值確認為租賃負債，短期租賃和低價值資產租賃除外。租賃付款額包括固定付款額及實質固定付款額扣除租賃激勵後的金額、取決於指數或比率的可變租賃付款額、根據擔保餘值預計應支付的款項，還包括購買選擇權的行權價格或行使終止租賃選擇權需支付的款項，前提是本集團合理確定將行使該選擇權或租賃期反映出本集團將行使終止租賃選擇權。未納入租賃負債計量的可變租賃付款額於實際發生時計入當期損益，但另有規定計入相關資產成本的除外。當實質固定付款額發生變動、擔保餘值預計的應付金額發生變化、用於確定租賃付款額的指數或比率發生變動、購買選擇權、續租選擇權或終止選擇權的評估結果或實際行權情況發生變化時，本集團按照變動後的租賃付款額的現值重新計量租賃負債。

本集團將在租賃期開始日，租賃期不超過12個月，且不包含購買選擇權的租賃認定為短期租賃；將單項租賃資產為全新資產時價值較低的租賃認定為低價值資產租賃。本集團對短期租賃和低價值資產租賃選擇不確認使用權資產和租賃負債。在租賃期內各個期間按照直線法計入相關的資產成本或當期損益。

## (2) 作為出租人

租賃開始日實質上轉移了與租賃資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬的租賃為融資租賃，除此之外的均為經營租賃。本集團作為轉租出租人時，基於原租賃產生的使用權資產對轉租賃進行分類。

經營租賃的租金收入在租賃期內各個期間按直線法確認為當期損益，未計入租賃收款額的可變租賃付款額在實際發生時計入當期損益。初始直接費用資本化，在租賃期內按照與租金收入確認相同的基礎進行分攤，分期計入當期損益。

在租賃期開始日，本集團對融資租賃確認應收融資租賃款，並終止確認融資租賃資產。本集團對應收融資租賃款進行初始計量時，以租賃投資淨額作為應收融資租賃款的入賬價值。租賃投資淨額為未擔保餘值和租賃期開始日尚未收到的租賃收款額按照租賃內含利率折現的現值之和，包括初始直接費用。

本集團按照固定的週期性利率計算並確認租賃期內各個期間的利息收入。本集團取得的未納入租賃投資淨額計量的可變租賃付款額應當在實際發生時計入當期損益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 29. 套期會計

就套期會計方法而言，本集團的套期分類為：

- (1) 公允價值套期，是指對已確認資產或負債，尚未確認的確定承諾(除匯率風險外)的公允價值變動風險進行的套期；
- (2) 現金流量套期，是指對現金流量變動風險進行的套期，此現金流量變動源於與已確認資產或負債、很可能發生的預期交易有關的某類特定風險，或一項未確認的確定承諾包含的匯率風險。

在套期關係開始時，本集團對套期關係有正式指定，並準備了關於套期關係、風險管理目標和風險管理策略的正式書面文件。該文件載明瞭套期工具、被套期項目、被套期風險的性質，以及本集團對套期有效性評估方法。套期有效性，是指套期工具的公允價值或現金流量變動能夠抵銷被套期風險引起的被套期項目公允價值或現金流量的程度。此類套期在初始指定日及以後期間被持續評價符合套期有效性要求。

如果套期工具已到期、被出售、合同終止或已行使(但作為套期策略組成部分的展期或替換不作為已到期或合同終止處理)，或因風險管理目標發生變化，導致套期關係不再滿足風險管理目標，或者該套期不再滿足套期會計方法的其他條件時，本集團終止運用套期會計。

套期關係由於套期比率的原因不再符合套期有效性要求的，但指定該套期關係的風險管理目標沒有改變的，本集團對套期關係進行再平衡。

滿足套期會計方法條件的，按如下方法進行處理：

##### (1) 公允價值套期

套期工具產生的利得或損失計入當期損益。被套期項目因套期風險敞口形成利得或損失，計入當期損益，同時調整未以公允價值計量的被套期項目的賬面價值。

被套期項目為尚未確認的確定承諾的，該確定承諾的公允價值因被套期風險引起的累計公允價值變動確認為一項資產或負債，相關的利得或損失計入當期損益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 29. 套期會計(續)

##### (2) 現金流量套期

套期工具利得或損失中屬於套期有效的部分，直接確認為其他綜合收益，屬於套期無效的部分，計入當期損益。

如果被套期的預期交易隨後確認為非金融資產或非金融負債，或非金融資產或非金融負債的預期交易形成適用公允價值套期的確定承諾時，則原在其他綜合收益中確認的現金流量套期儲備金額轉出，計入該資產或負債的初始確認金額。其餘現金流量套期在被套期的預期現金流量影響損益的相同期間，如預期銷售發生時，將其他綜合收益中確認的現金流量套期儲備轉出，計入當期損益。

#### 30. 安全生產費

按照規定提取的安全生產費，計入相關產品的成本或當期損益，同時計入專項儲備；使用時區分是否形成固定資產分別進行處理：屬於費用性支出的，直接沖減專項儲備；形成固定資產的，歸集所發生的支出，於達到預定可使用狀態時確認固定資產，同時沖減等值專項儲備並確認等值累計折舊。

#### 31. 公允價值計量

在財務報表中以公允價值計量或披露的資產和負債，根據對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層次輸入值，確定所屬的公允價值層次：第一層次輸入值，在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；第二層次輸入值，除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值；第三層次輸入值，相關資產或負債的不可觀察輸入值。

每個資產負債表日，本集團對在財務報表中確認的持續以公允價值計量的資產和負債進行重新評估，以確定是否在公允價值計量層次之間發生轉換。

#### 32. 資產證券化

本集團將部分應收賬款證券化，將資產轉讓給應收賬款資產支持專項計劃，由該主體向投資者發行優先級和次級資產支持證券。專項計劃在支付相關稅金和相關費用之後，優先用於償付優先級資產支持證券的本金及預期收益，剩餘的專項計劃資金作為次級資產支持證券的收益，歸次級資產支持證券投資人。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 33. 重大會計判斷和估計

編製財務報表要求管理層作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響收入、費用、資產和負債的列報金額及其披露，以及資產負債表日或有負債的披露。這些假設和估計的不確定性所導致的結果可能造成對未來受影響的資產或負債的賬面價值進行重大調整。

##### (1) 判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層作出了以下對財務報表所確認的金額具有重大影響的判斷：

##### *經營租賃—作為出租人*

本集團就投資性房地產簽訂了租賃合同。本集團認為，根據租賃合同的條款，本集團保留了這些房地產所有權上的幾乎全部重大風險和報酬，因此作為經營租賃處理。

##### *投資性房地產與存貨的劃分*

本集團建造的物業可能用於出售，也可能用於賺取租金及/或資本增值。本集團在建造物業的初期根據持有目的將物業劃分為存貨或投資性房地產。在建的過程中，建成後用於出售的物業劃分為存貨-開發成本，計入流動資產，而建成後用於賺取租金及/或資本增值的物業劃分為在建的投資性房地產，計入非流動資產。建成後，用於出售的物業轉入存貨-開發產品，而用於賺取租金及/或資本增值的物業轉入已完工的投資性房地產。

##### *合併範圍—本集團持有被投資方半數或以下的表決權*

本集團認為，即使僅擁有不足半數的表決權，本集團也控制了唐山冀東裝備工程股份有限公司(以下簡稱「冀東裝備」)。這是因為本集團是冀東裝備最大單一股東，間接擁有30%的表決權股份。冀東裝備其他的股份由眾多其他股東廣泛持有。自收購之日起，未出現其他股東集體行使其表決權或其票數超過本集團的情況。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

## 33. 重大會計判斷和估計(續)

## (1) 判斷(續)

*投資性房地產與固定資產的劃分*

本集團決定所持有的物業是否符合投資性房地產的定義，並在進行判斷的時候建立了相關標準。本集團將持有的為賺取租金或資本增值，或兩者兼有的房地產(包括正在建造或開發過程中將來用於出租的建築物)劃分為投資性房地產。因此，本集團會考慮物業產生現金流的方式是否在很大程度上獨立於本集團持有的其他資產。有些物業的一部分用於賺取租金或資本增值，剩餘部分用於生產商品、提供勞務或者經營管理。如果用於賺取租金或資本增值的部分能夠單獨出售或者出租，本集團對該部分單獨核算。如果不能，則只有在用於生產商品、提供勞務或者經營管理的部分不重大時，該物業才會被劃分為投資性房地產。本集團在決定輔助服務的重大程度是否足以使該物業不符合投資性房地產的確認條件時，乃按個別物業基準單獨作出判斷。

*其他權益工具-永續債*

如附註五、47所述，本集團截至2025年12月31日其他權益工具中永續債餘額為302億元。根據相關的募集說明書、永續債投資合同等文件，本集團管理層綜合考慮該等永續債沒有到期日或到期後本集團有權不限次數展期，且有權遞延支付永續債票面利息，本集團並無合同義務支付現金或其他金融資產，或在潛在不利條件下與永續債持有者交換金融資產或金融負債的合同義務，本集團將其劃分為權益工具，且後續宣告的分派將按照對權益所有者的分配來處理。

*業務模式*

金融資產於初始確認時的分類取決於本集團管理金融資產的業務模式，在判斷業務模式時，本集團考慮包括企業評價和向關鍵管理人員報告金融資產業績的方式、影響金融資產業績的風險及其管理方式以及相關業務管理人員獲得報酬的方式等。在評估是否以收取合同現金流量為目標時，本集團需要對金融資產到期日前的出售原因、時間、頻率和價值等進行分析判斷。

*合同現金流量特徵*

金融資產於初始確認時的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵，需要判斷合同現金流量是否僅為對本金和以未償付本金為基礎的利息的支付時，包含對貨幣時間價值的修正進行評估時需要判斷與基準現金流量相比是否具有顯著差異、對包含提前還款特徵的金融資產需要判斷提前還款特徵的公允價值是否非常小等。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 33. 重大會計判斷和估計(續)

##### (2) 估計的不確定性

以下為於資產負債表日有關未來的關鍵假設以及估計不確定性的其他關鍵來源，可能會導致未來會計期間資產和負債賬面價值重大調整。

##### 金融工具減值

本集團採用預期信用損失模型對金融工具的減值進行評估，應用預期信用損失模型需要做出重大判斷和估計，需考慮所有合理且有依據的信息，包括前瞻性信息。在做出這些判斷和估計時，本集團根據歷史還款數據結合經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險等因素推斷債務人信用風險的預期變動。不同的估計可能會影響減值準備的計提，已計提的減值準備可能並不等於未來實際的減值損失金額。

##### 商譽減值

本集團對於在企業合併中形成的商譽，在初始確認後按照成本減去累計減值損失的金額計量，並至少於每年末進行減值測試。商譽減值測試要求測算包含商譽的相關資產組的可收回金額，在以預計未來現金流量的現值確定相關資產組的可收回金額時，涉及本集團對未來經濟和市場環境的估計及預計未來可產生現金流量、折現率等關鍵參數的選用。

##### 除金融資產之外的非流動資產減值(除商譽外)

本集團於資產負債表日對除金融資產之外的非流動資產判斷是否存在可能發生減值的跡象。對使用壽命不確定的無形資產，除每年進行的減值測試外，當其存在減值跡象時，也進行減值測試。其他除金融資產之外的非流動資產，當存在跡象表明其賬面價值不可收回時，進行減值測試。當資產或資產組的賬面價值高於可收回金額，即公允價值減去處置費用後的淨額和預計未來現金流量的現值中的較高者，表明發生了減值。公允價值減去處置費用後的淨額，參考公平交易中類似資產的銷售協議價格或可觀察到的市場價格，減去可直接歸屬於該資產處置的增量成本確定。預計未來現金流量現值時，管理層必須估計該項資產或資產組的預計未來現金流量，並選擇恰當的折現率確定未來現金流量的現值。

##### 非上市股權投資的公允價值

本集團採用市場法確定對非上市股權投資的公允價值。這要求本集團確定可比上市公司、選擇市場乘數、對流動性折價進行估計等，因此具有不確定性。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 33. 重大會計判斷和估計(續)

##### (2) 估計的不確定性(續)

###### *遞延所得稅資產*

在很可能有足夠的應納稅所得額用以抵扣可抵扣虧損的限度內，應就所有尚未利用的可抵扣虧損確認遞延所得稅資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來取得應納稅所得額的時間和金額，結合納稅籌劃策略，以決定應確認的遞延所得稅資產的金額。

###### *土地增值稅*

本集團須對物業銷售增值部分根據稅法繳納土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關稅收法律及法規要求的理解所作出的最佳估計。實際土地增值稅負債須於土地增值稅清算時由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干房地產開發項目確定其土地增值稅的清算及納稅方案。最終的土增稅計算結果可能有別於初始入賬的金額，任何差異將會影響實現差異期間的土地增值稅支出及相關撥備金額。

###### *投資性房地產的公允價值*

本集團對投資性房地產採用公允價值模式進行後續計量，而投資性房地產的公允價值系按照外聘專業資產評估師的評估價值確定。該等估值以若干假設為基礎，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有差異。在作出相關估計時，會考慮類似物業目前市場租金的資料和公開市場交易金額，並使用主要以資產負債表日當時市場狀況為基準的假設。

###### *在建房地產開發成本的確認及分攤*

房地產建造的成本於工程在建期間記為存貨，並將於房地產銷售收入確認後結轉入利潤表。在最終結算工程成本和其他有關的房地產開發成本之前，該等成本需要本集團管理層按照預算成本和開發進度進行估計。本集團的房地產開發一般分期進行。直接與某一期開發有關之成本記作該期之成本。不同階段的共同成本按照可出售面積分攤至各個階段。倘若工程成本的最終結算及相關成本分攤與最初估計不同，則工程成本及其他成本的增減會影響當前及未來年度的損益。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 三、重要會計政策及會計估計(續)

#### 33. 重大會計判斷和估計(續)

##### (2) 估計的不確定性(續)

###### *存貨跌價準備*

本集團的存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。存貨的可變現淨值是指存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額。管理層對存貨的可變現淨值計算涉及到對估計售價、至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費的估計。該等估計的變化將會影響存貨的賬面價值和未來變化年度的損益。

###### *設定受益義務的計量*

本集團就向若干退休和提前退休職工支付的補充津貼福利確認為一項負債。該等福利支出及負債的金額乃採用獨立專業精算師所作的精算估值而釐定。獨立專業精算師每年均對本集團退休計劃的精算狀況進行評估。該等精算估值涉及對折現率、退休福利通脹比率及其他因素所作出的假設。鑒於其長期性，上述估計具有不確定性。

###### *固定資產的可使用年限和殘值*

本集團對固定資產在考慮其殘值後，在預計使用壽命內計提折舊。本集團定期覆核相關資產的預計使用壽命和殘值，以決定將計入每個報告期的折舊費用數額。資產使用壽命和殘值是本集團根據對同類資產的已往經驗並結合預期的技術改變而確定。如果以前的估計發生重大變化，則會在未來期間對折舊費用進行調整。

###### *承租人增量借款利率*

對於無法確定租賃內含利率的租賃，本集團採用承租人增量借款利率作為折現率計算租賃付款額的現值。確定增量借款利率時，本集團根據所處經濟環境，以可觀察的利率作為確定增量借款利率的參考基礎，在此基礎上，根據自身情況、標的資產情況、租賃期和租賃負債金額等租賃業務具體情況對參考利率進行調整以得出適用的增量借款利率。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 三、重要會計政策及會計估計(續)

## 34. 重要會計政策和會計估計變更

## 重要會計估計變更

單位：人民幣元

| 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           | 2025年影響金額      |
| 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、<br>營業成本 | 549,275,532.98 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 四、稅項

#### 1、主要稅種及稅率

|         | 計稅依據                                   | 稅率                 |
|---------|--|--------------------|
| 增值稅     | 1. 銷售額和適用稅率計算的銷項稅額，抵<br>扣准予抵扣的進項稅額後的差額 | 13%、9%、6%<br>5%、3% |
|         | 2. 簡易徵收銷售額                             |                    |
| 城市維護建設稅 | 實際繳納的增值稅                               | 7%、5%、1%           |
| 教育費附加   | 實際繳納的增值稅                               | 3%                 |
| 房產稅     | 1. 房產原值一次減去10%-30%後的餘值                 | 1.2%               |
|         | 2. 房產租金收入                              | 12%                |
| 土地增值稅   | 土地增值額                                  | 30%-60%的四級超率累進稅率   |
| 資源稅     | 1. 銷售額                                 | 適用稅率               |
|         | 2. 從量計徵                                | 適用稅額               |
| 企業所得稅   | 應納稅所得額                                 | 25%、20%、16.5%、15%  |
| 個人所得稅   | 支付給職工的工資薪金等個人所得                        | 適用稅率               |
| 土地使用稅   | 生產經營所實際佔用的土地面積                         | 適用稅額               |

#### 2、稅收優惠

##### 企業所得稅

- a. 若干子公司被相關政府部門認定為高新技術企業，按《中華人民共和國企業所得稅法》實施細則和《國家稅務總局關於高新技術企業所得稅優惠有關問題的通知》規定享受高新技術企業15%的企業所得稅優惠稅率。根據《關於進一步實施小微企業所得稅優惠政策的公告》，自2022年1月1日至2024年12月31日，對小型微利企業年應納稅所得額超過100萬元但不超過300萬元的部分，減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納所得稅；根據《關於小微企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告》，對小型微利企業(應納稅所得額不超過300萬元)減按25%計入應納稅所得額，按照20%的稅率繳納企業所得稅政策，延續執行至2027年12月31日。本集團若干子公司享受上述稅收優惠政策。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 四、稅項(續)

#### 2、稅收優惠(續)

##### 企業所得稅(續)

- b. 根據財稅[2011]58號文件《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》、國家稅務總局公告[2012]12號文件《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》以及財政部、稅務總局和國家發展改革委公告2020年第23號文件《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》，本集團若干位於西部地區符合條件的子公司徵得主管稅務機關同意減按15%的稅率繳納企業所得稅。

##### 增值稅

本集團部分子公司享受如下增值稅優惠：

- a. 根據財稅(2021)40號《關於完善資源綜合利用增值稅政策的公告》(本公告自2022年3月1日起執行)的相關政策，金隅集團下屬生產水泥的子公司，採用旋窯法工藝生產42.5及以上等級水泥的原料中添加廢渣(不包括石灰石廢渣)的比例不低於20%，其他水泥、水泥熟料的原料中添加廢渣(不包括石灰石廢渣)比例不低於40%的，可享受增值稅即徵即退70%的政策。根據財稅(2021)40號《關於完善資源綜合利用增值稅政策的公告》的相關政策，本集團下屬具有污廢處置能力的的子公司，進行垃圾處理、污泥處理及處置勞務業務，可享受增值稅即徵即退70%的政策。
- b. 根據財稅(2021)40號《關於完善資源綜合利用增值稅政策的公告》(本公告自2022年3月1日起執行)的相關政策，本集團下屬公司北京金隅砂漿有限公司、天津金隅寶輝砂漿有限公司及唐山盾石干粉建材有限責任公司部分產品可以達到資源綜合利用要求，享受增值稅即徵即退70%的政策。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 四、稅項(續)

#### 2、稅收優惠(續)

##### 增值稅(續)

- c. 根據《財政部國家稅務總局關於軟件產品增值稅政策的通知》(財稅[2011]100號)規定，唐山市盾石信息技術有限公司銷售的軟件產品，對其增值稅實際稅負超過3%的部分銷售即徵即退的優惠政策。
- d. 根據《關於先進製造業企業增值稅加計抵減政策的公告》(財稅(2023)43號)規定，自2023年1月1日至2027年12月31日，允許先進製造業企業按照當期可抵扣進項稅額加計5%抵減應納增值稅稅額(以下稱加計抵減政策)。本集團若干子公司享受上述稅收優惠政策。
- e. 其他稅收優惠政策

根據《中華人民共和國環境保護稅法》(中華人民共和國主席令第61號)第十三條，納稅人排放應稅大氣污染物或者水污染物的濃度值低於國家和地方規定的污染物排放標準百分之三十的，減按百分之七十五徵收環境保護稅。納稅人排放應稅大氣污染物或者水污染物的濃度值低於國家和地方規定的污染物排放標準百分之五十的，減按百分之五十徵收環境保護稅。本集團若干子公司適用該項稅收優惠。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋

## 1、貨幣資金

| 項目              | 單位：人民幣元           |                   |
|-----------------|-------------------|-------------------|
|                 | 2025年12月31日       | 2024年12月31日       |
| 銀行存款            | 14,881,542,274.63 | 16,804,617,275.51 |
| 財務公司存放中央銀行法定準備金 | 995,739,580.24    | 1,167,233,816.33  |
| 現金              | 236,628.28        | 232,400.43        |
| 其他貨幣資金          | 346,593,691.30    | 319,994,783.81    |
| 合計              | 16,224,112,174.45 | 18,292,078,276.08 |
| 其中：存放在境外的款項總額   | 286,762,039.57    | 155,792,904.68    |

## 2、交易性金融資產

| 項目                     | 單位：人民幣元        |                  |
|------------------------|----------------|------------------|
|                        | 2025年12月31日    | 2024年12月31日      |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 |                |                  |
| 債務工具投資                 | 952,254,054.47 | 1,152,935,304.61 |
| 權益工具投資                 | 18,342,500.00  | 19,658,100.00    |
| 合計                     | 970,596,554.47 | 1,172,593,404.61 |

## 3、應收票據

## (1) 應收票據分類列示

| 項目         | 單位：人民幣元        |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
| 商業承兌匯票     | 479,113,947.43 | 713,601,985.78 |
| 銀行承兌匯票     | 31,191,463.10  | 113,666,910.13 |
| 減：應收票據壞賬準備 | 12,642,146.42  | 19,946,374.12  |
| 合計         | 497,663,264.11 | 807,322,521.79 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 3、應收票據(續)

##### (2) 已質押的應收票據

應收票據質押情況詳見附註五、27。

##### (3) 已背書或貼現但在資產負債表日尚未到期的應收票據

單位：人民幣元

| 項目     | 2025年12月31日 |                | 2024年12月31日 |                |
|--------|-------------|----------------|-------------|----------------|
|        | 終止確認        | 未終止確認          | 終止確認        | 未終止確認          |
| 商業承兌匯票 | -           | 244,483,841.09 | -           | 226,577,905.13 |
| 銀行承兌匯票 | -           | 17,441,688.20  | -           | 90,876,462.23  |
| 合計     | -           | 261,925,529.29 | -           | 317,454,367.36 |

##### (4) 應收票據壞賬準備的變動

單位：人民幣元

| 項目   | 2025年           | 2024年           |
|------|-----------------|-----------------|
| 年初餘額 | 19,946,374.12   | 27,123,603.53   |
| 本年計提 | 12,642,146.42   | 4,461,815.00    |
| 本年轉回 | (19,946,374.12) | (10,960,393.95) |
| 其他變動 | -               | (678,650.46)    |
| 年末餘額 | 12,642,146.42   | 19,946,374.12   |

應收票據的轉移，參見附註八、4。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 4、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：

## (1) 按賬齡披露

| 項目         | 單位：人民幣元           |                   |
|------------|-------------------|-------------------|
|            | 2025年12月31日       | 2024年12月31日       |
| 1年以內       | 9,337,959,200.85  | 8,804,588,458.98  |
| 1年至2年      | 1,728,637,957.64  | 1,659,776,776.26  |
| 2年至3年      | 783,390,054.07    | 742,826,971.80    |
| 3年至4年      | 275,111,181.52    | 365,777,835.68    |
| 4年至5年      | 253,973,781.21    | 181,094,486.94    |
| 5年以上       | 1,582,742,988.48  | 1,500,012,573.94  |
| 小計         | 13,961,815,163.77 | 13,254,077,103.60 |
| 減：應收賬款壞賬準備 | 2,561,959,070.90  | 2,666,635,696.36  |
| 合計         | 11,399,856,092.87 | 10,587,441,407.24 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 4、 應收賬款(續)

##### (2) 按壞賬計提方法分類披露

單位：人民幣元

| 項目              | 2025年12月31日       |        |                  |         | 賬面價值              |
|-----------------|-------------------|--------|------------------|---------|-------------------|
|                 | 賬面餘額              |        | 壞賬準備             |         |                   |
|                 | 金額                | 比例(%)  | 金額               | 計提比例(%) |                   |
| 單項計提壞賬準備        | 3,471,632,382.67  | 24.87  | 522,659,651.42   | 15.06   | 2,948,972,731.25  |
| 按信用風險特徵組合計提壞賬準備 | 10,490,182,781.10 | 75.13  | 2,039,299,419.48 | 19.44   | 8,450,883,361.62  |
| 合計              | 13,961,815,163.77 | 100.00 | 2,561,959,070.90 | 18.35   | 11,399,856,092.87 |

單位：人民幣元

| 項目              | 2024年12月31日       |        |                  |         | 賬面價值              |
|-----------------|-------------------|--------|------------------|---------|-------------------|
|                 | 賬面餘額              |        | 壞賬準備             |         |                   |
|                 | 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 | 10,912,225,134.77 | 82.33  | 1,947,281,672.06 | 17.84   | 8,964,943,462.71  |
| 合計              | 13,254,077,103.60 | 100.00 | 2,666,635,696.36 | 20.12   | 10,587,441,407.24 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 4、應收賬款(續)

## (2) 按壞賬計提方法分類披露(續)

按單項計提壞賬準備

單位：人民幣元

| 項目              | 2025年12月31日      |                | 計提理由   |
|-----------------|------------------|----------------|--------|
|                 | 賬面餘額             | 壞賬準備           |        |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司 | 2,196,912,653.00 | 21,969,126.53  | 部分無法收回 |
| 唐山冶金礦山機械廠有限公司   | 69,093,205.69    | 20,081,584.22  | 部分無法收回 |
| 豐潤區西楊家營村委會      | 67,170,448.13    | 67,170,448.13  | 全部無法收回 |
| 承德大地營造房地產開發有限公司 | 62,461,027.70    | 62,461,027.70  | 全部無法收回 |
| 唐山冀東灰劍水泥有限公司    | 56,559,690.36    | 56,559,690.36  | 全部無法收回 |
| 山西能投國際貿易有限公司    | 40,165,481.70    | 40,165,481.70  | 全部無法收回 |
| 其他單位            | 979,269,876.09   | 254,252,292.78 | 部分無法收回 |
| 合計              | 3,471,632,382.67 | 522,659,651.42 |        |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 4、 應收賬款(續)

##### (2) 按壞賬計提方法分類披露(續)

按單項計提壞賬準備(續)

單位：人民幣元

| 項目              | 2024年12月31日      |                | 計提理由   |
|-----------------|------------------|----------------|--------|
|                 | 賬面餘額             | 壞賬準備           |        |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司 | 921,958,054.00   | 8,315,590.73   | 部分無法收回 |
| 唐山冶金礦山機械廠有限公司   | 95,793,205.69    | 20,081,584.22  | 部分無法收回 |
| 豐潤區西楊家營村委會      | 67,170,448.13    | 67,170,448.13  | 全部無法收回 |
| 承德大地營造房地產開發有限公司 | 62,461,027.70    | 62,461,027.70  | 全部無法收回 |
| 唐山冀東灰劍水泥有限公司    | 56,559,690.36    | 56,559,690.36  | 全部無法收回 |
| 北京國際商務中心區開發建設集團 | 45,935,163.55    | 459,351.64     | 部分無法收回 |
| 山西能投國際貿易有限公司    | 40,165,481.70    | 40,165,481.70  | 全部無法收回 |
| 其他單位            | 1,051,808,897.70 | 464,140,849.82 | 部分無法收回 |
| 合計              | 2,341,851,968.83 | 719,354,024.30 |        |

於2025年12月31日，組合計提壞賬準備的應收賬款情況如下：

單位：人民幣元

| 項目     | 賬面餘額              | 減值準備             | 計提比例(%) |
|--------|-------------------|------------------|---------|
| 信用風險組合 | 10,490,182,781.10 | 2,039,299,419.48 | 19.44   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 4、應收賬款(續)

## (2) 按壞賬計提方法分類披露(續)

於2024年12月31日，組合計提壞賬準備的應收賬款情況如下：

| 項目     | 賬面餘額              | 減值準備             | 單位：人民幣元 |
|--------|-------------------|------------------|---------|
|        |                   |                  | 計提比例(%) |
| 信用風險組合 | 10,912,225,134.77 | 1,947,281,672.06 | 17.84   |

## (3) 壞賬準備情況

| 項目         | 單位：人民幣元          |                  |
|------------|------------------|------------------|
|            | 2025年            | 2024年            |
| 年初餘額       | 2,666,635,696.36 | 2,859,818,742.38 |
| 本年計提       | 182,829,267.44   | 141,867,196.01   |
| 本年轉回       | (263,427,227.40) | (322,438,335.02) |
| 本年核銷       | (5,239,371.77)   | (1,226,624.82)   |
| 非同一控制下企業合併 | 899,750.87       | 26,130,224.02    |
| 處置子公司轉出    | -                | (37,515,506.21)  |
| 其他轉出       | (19,739,044.60)  | -                |
| 年末餘額       | 2,561,959,070.90 | 2,666,635,696.36 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 4、應收賬款(續)

##### (3) 壞賬準備情況(續)

其中，本年壞賬準備收回或轉回金額的情況

單位：人民幣元

| 項目            | 收回或轉回金額        | 轉回原因 | 收回方式 | 確定原壞賬準備計提比例的依據及其合理性 |
|---------------|----------------|------|------|---------------------|
| 唐山冶金礦山機械廠有限公司 | 26,700,000.00  | 收回貨款 | 銀行存款 | 單項計提                |
| 其他單位          | 236,727,227.40 | 收回貨款 | 銀行存款 | 組合計提/單項計提           |
| 合計            | 263,427,227.40 |      |      |                     |

##### (4) 實際核銷的應收賬款情況

本年度實際核銷金額為5,239,371.77元，其中重要的款項如下：

單位：人民幣元

| 性質         | 核銷金額         | 核銷原因 | 履行的程序 | 是否由關聯交易產生 |
|------------|--------------|------|-------|-----------|
| 匯總 往來款/質保金 | 5,239,371.77 | 註1   | 管理層審批 | 否         |

註1：長期無法收回、企業註銷或具備終止執行通知書等情況。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 4、應收賬款(續)

## (5) 按欠款歸集前五名的應收賬款、合同資產和長期應收款情況

單位：人民幣元

| 項目                  | 應收賬款<br>年末餘額     | 合同資產<br>年末餘額  | 長期應收款<br>年末餘額 | 小計               | 佔應收賬款、長期<br>應收款和合同資產<br>年末餘額合計數的<br>比例(%) | 應收賬款壞賬準<br>備、長期應收款壞<br>賬準備和合同資產<br>減值準備年末餘額 |
|---------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|---|---|
|                     |                  |               |               |                  |   |   |
| 大紅門(北京)建設發展<br>有限公司 | 2,196,912,653.00 | -             | -             | 2,196,912,653.00 | 13.66                                     | 21,969,126.53                               |
| 中國建築股份有限公司          | 427,066,806.52   | 22,846,952.87 | 24,667,411.31 | 474,581,170.70   | 2.95                                      | 44,197,051.47                               |
| 北京城建集團有限責任公司        | 399,618,706.26   | 16,434,877.11 | 34,918,377.07 | 450,971,960.44   | 2.80                                      | 36,378,408.68                               |
| 北京建工集團有限責任公司<br>單位1 | 203,503,888.82   | 9,837,775.26  | 6,238,045.72  | 219,579,709.80   | 1.37                                      | 25,149,257.44                               |
|                     | 96,051,393.65    | -             | -             | 96,051,393.65    | 0.60                                      | 3,842,055.75                                |
| 合計                  | 3,323,153,448.25 | 49,119,605.24 | 65,823,834.10 | 3,438,096,887.59 | 21.38                                     | 131,535,899.87                              |

## 5、應收款項融資

## (1) 應收款項融資分類列示

單位：人民幣元

| 項目     | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
|--------|----------------|----------------|
| 銀行承兌匯票 | 850,433,443.17 | 885,835,186.93 |

本集團下屬若干子公司視其日常資金管理的需要將銀行承兌匯票進行背書或貼現，故將該等子公司的銀行承兌匯票中承兌銀行信用評級達到特定標準的分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 5、 應收款項融資(續)

##### (2) 年末已質押的應收款項融資

| 項目     | 單位：人民幣元 |  |
|--------|---------|--|
|        | 年末已質押金額 |  |
| 銀行承兌匯票 | -       |  |

##### (3) 年末已背書或貼現且在資產負債表日尚未到期的應收款項融資

| 項目     | 單位：人民幣元          |           |
|--------|------------------|-----------|
|        | 年末終止確認金額         | 年末未終止確認金額 |
| 銀行承兌匯票 | 3,388,627,828.97 | -         |

於2025年12月31日，本集團為結算貿易應付款項而將等額的未到期應收票據背書予供貨商或貼現給銀行，本集團管理層認為該等未到期票據所有權的風險及回報已實質轉移，故而完全終止確認該等應收票據及應付供貨商款項。本集團對該等完全終止確認的未到期應收票據的繼續涉入程度以出票銀行無法向票據持有人結算款項為限。本集團繼續涉入所承受的可能最大損失為本集團背書予供貨商或貼現給銀行的未到期應收票據款項，2025年12月31日為3,388,627,828.97元(2024年12月31日：6,406,717,625.70元)。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 6、預付款項

## (1) 預付款項按賬齡列示

單位：人民幣元

| 項目         | 2025年12月31日      |        | 2024年12月31日      |        |
|------------|------------------|--------|------------------|--------|
|            | 金額               | 比例(%)  | 金額               | 比例(%)  |
| 1年以內       | 3,068,675,161.53 | 93.50  | 2,984,701,202.67 | 95.26  |
| 1年至2年      | 156,658,215.59   | 4.77   | 83,144,574.31    | 2.65   |
| 2年至3年      | 26,573,756.23    | 0.81   | 37,009,480.11    | 1.18   |
| 3年以上       | 29,982,834.57    | 0.92   | 28,611,654.22    | 0.91   |
| 小計         | 3,281,889,967.92 | 100.00 | 3,133,466,911.31 | 100.00 |
| 減：預付款項壞賬準備 | 32,992,254.32    |        | 26,648,098.37    |        |
| 合計         | 3,248,897,713.60 |        | 3,106,818,812.94 |        |

## (2) 按預付對象歸集的年末餘額前五名的預付款項情況

單位：人民幣元

| 項目 | 年末餘額           | 佔預付款項年末餘額合計數的比例(%) |
|----|----------------|--------------------|
| 匯總 | 976,879,867.52 | 29.77              |

## (3) 預付款項減值損失變動情況

單位：人民幣元

| 項目      | 2025年         | 2024年          |
|---------|---------------|----------------|
| 年初餘額    | 26,648,098.37 | 28,215,086.35  |
| 本年計提    | 7,318,015.88  | 1,744,374.61   |
| 本年轉回    | (973,859.93)  | (309.69)       |
| 處置子公司轉出 | -             | (2,213,969.01) |
| 其他轉出    | -             | (1,097,083.89) |
| 年末餘額    | 32,992,254.32 | 26,648,098.37  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 7、 其他應收款

| 項目    | 單位：人民幣元          |                  |
|-------|------------------|------------------|
|       | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
| 應收利息  | 41,891,154.14    | 39,648,566.62    |
| 應收股利  | 627,287.80       | 2,296,643.43     |
| 其他應收款 | 7,484,423,228.06 | 5,377,614,973.12 |
| 合計    | 7,526,941,670.00 | 5,419,560,183.17 |

#### (1) 應收利息

| 項目     | 單位：人民幣元       |               |
|--------|---------------|---------------|
|        | 2025年12月31日   | 2024年12月31日   |
| 項目專項借款 | 41,891,154.14 | 39,648,566.62 |

#### (2) 按賬齡披露

| 項目          | 單位：人民幣元           |                  |
|-------------|-------------------|------------------|
|             | 2025年12月31日       | 2024年12月31日      |
| 1年以內        | 4,385,296,590.04  | 2,643,146,897.56 |
| 1年至2年       | 1,218,005,498.19  | 1,099,640,270.13 |
| 2年至3年       | 529,717,620.18    | 311,878,137.53   |
| 3年至4年       | 268,139,334.68    | 513,322,495.18   |
| 4年至5年       | 451,798,747.24    | 446,525,842.64   |
| 5年以上        | 3,578,962,049.53  | 3,316,266,909.15 |
| 小計          | 10,431,919,839.86 | 8,330,780,552.19 |
| 減：其他應收款壞賬準備 | 2,904,978,169.86  | 2,911,220,369.02 |
| 合計          | 7,526,941,670.00  | 5,419,560,183.17 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 7、其他應收款(續)

## (3) 按款項性質分類情況

單位：人民幣元

| 項目          | 2025年12月31日       | 2024年12月31日      |
|-------------|-------------------|------------------|
| 應收利息        | 41,891,154.14     | 39,648,566.62    |
| 應收聯營企業借款利息  | 41,891,154.14     | 39,648,566.62    |
| 應收股利        | 627,287.80        | 2,296,643.43     |
| 其他應收款       | 10,389,401,397.92 | 8,288,835,342.14 |
| 押金、保證金、備用金  | 1,661,063,133.55  | 1,295,104,543.12 |
| 單位往來款       | 3,211,656,833.97  | 2,802,573,274.80 |
| 代墊款項        | 1,278,189,820.46  | 1,155,279,524.72 |
| 應收投資款       | 205,773,166.98    | 190,799,529.98   |
| 應收政府補助      | 35,902,831.36     | 29,497,764.97    |
| 應收聯營企業款     | 549,727,296.47    | 657,618,370.53   |
| 應收合營企業款     | 1,245,583,981.14  | 3,158,464.00     |
| 其他往來款       | 2,201,504,333.99  | 2,154,803,870.02 |
| 小計          | 10,431,919,839.86 | 8,330,780,552.19 |
| 減：其他應收款壞賬準備 | 2,904,978,169.86  | 2,911,220,369.02 |
| 合計          | 7,526,941,670.00  | 5,419,560,183.17 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 7、 其他應收款(續)

##### (4) 壞賬準備計提情況

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目              | 賬面餘額              |        | 壞賬準備             |          | 賬面價值             |
|-----------------|-------------------|--------|------------------|----------|------------------|
|                 | 金額                | 比例 (%) | 金額               | 計提比例 (%) |                  |
| 單項計提壞賬準備        | 8,986,583,472.13  | 86.50  | 2,299,588,073.88 | 25.59    | 6,686,995,398.25 |
| 按信用風險特徵組合計提壞賬準備 | 1,402,817,925.79  | 13.50  | 605,390,095.98   | 43.16    | 797,427,829.81   |
| 合計              | 10,389,401,397.92 | 100.00 | 2,904,978,169.86 | 27.96    | 7,484,423,228.06 |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目              | 賬面餘額             |        | 壞賬準備             |          | 賬面價值             |
|-----------------|------------------|--------|------------------|----------|------------------|
|                 | 金額               | 比例 (%) | 金額               | 計提比例 (%) |                  |
| 單項計提壞賬準備        | 7,267,416,209.34 | 87.68  | 2,231,326,630.56 | 30.70    | 5,036,089,578.78 |
| 按信用風險特徵組合計提壞賬準備 | 1,021,419,132.80 | 12.32  | 679,893,738.46   | 66.56    | 341,525,394.34   |
| 合計              | 8,288,835,342.14 | 100.00 | 2,911,220,369.02 | 35.12    | 5,377,614,973.12 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 7、其他應收款(續)

## (4) 壞賬準備計提情況(續)

單項計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

單位：人民幣元

| 項目               | 2025年12月31日      |                  |             |            | 2024年12月31日      |                  |
|------------------|------------------|------------------|-------------|------------|------------------|------------------|
|                  | 賬面餘額             | 壞賬準備             | 計提比例<br>(%) | 計提理由       | 賬面餘額             | 壞賬準備             |
| 北京海隅置欣房地產開發有限公司  | 1,132,038,465.14 | -                | -           | 預計全部款項可以收回 | -                | -                |
| 北京市豐台區住房和城鄉建設委員會 | 560,888,098.50   | 5,608,880.99     | 1.00        | 部分款項可能無法收回 | 558,273,880.84   | 5,582,738.81     |
| 唐山重型裝備集團有限責任公司   | 475,420,636.65   | 4,754,206.37     | 1.00        | 部分款項可能無法收回 | 480,294,431.41   | 16,835,095.93    |
| 中房華瑞(唐山)置業有限公司   | 440,796,033.00   | 4,416,649.57     | 1.00        | 部分款項可能無法收回 | 440,355,531.95   | 4,416,649.57     |
| 北京電控陽光房地產開發有限公司  | 293,167,436.78   | 2,931,674.37     | 1.00        | 部分款項可能無法收回 | 333,397,846.99   | -                |
| 其他客商             | 6,084,272,802.06 | 2,281,876,662.58 | 37.50       | 部分款項可能無法收回 | 5,455,094,518.15 | 2,204,492,146.25 |
| 合計               | 8,986,583,472.13 | 2,299,588,073.88 |             |            | 7,267,416,209.34 | 2,231,326,630.56 |

於2025年12月31日，組合計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

單位：人民幣元

| 項目     | 賬面餘額             | 壞賬準備           | 計提比例(%) |
|--------|------------------|----------------|---------|
| 信用風險組合 | 1,402,817,925.79 | 605,390,095.98 | 43.16   |

於2024年12月31日，組合計提壞賬準備的其他應收款情況如下：

單位：人民幣元

| 項目     | 賬面餘額             | 壞賬準備           | 計提比例(%) |
|--------|------------------|----------------|---------|
| 信用風險組合 | 1,021,419,132.80 | 679,893,738.46 | 66.56   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 7、其他應收款(續)

## (4) 壞賬準備計提情況(續)

## 2025年

單位：人民幣元

| 項目          | 第一階段             | 第二階段                         | 第三階段                         | 合計               |
|-------------|------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
|             | 未來12個月<br>預期信用損失 | 整個存續期<br>預期信用損失<br>(未發生信用減值) | 整個存續期<br>預期信用損失<br>(已發生信用減值) |                  |
| 年初餘額        | 3,225,167.45     | 852,684,157.28               | 2,055,311,044.29             | 2,911,220,369.02 |
| 年初餘額在本年階段轉換 | (765,621.15)     | (71,360,275.44)              | 72,125,896.59                | -                |
| 本年計提        | 2,390,615.12     | 34,709,533.33                | 14,714,961.53                | 51,815,109.98    |
| 本年轉回        | -                | (14,515,536.44)              | (45,342,828.19)              | (59,858,364.63)  |
| 非同一控制下企業合併  | -                | 1,801,055.49                 | -                            | 1,801,055.49     |
| 年末餘額        | 4,850,161.42     | 803,318,934.22               | 2,096,809,074.22             | 2,904,978,169.86 |

## 2024年

單位：人民幣元

| 項目          | 第一階段             | 第二階段                         | 第三階段                         | 合計               |
|-------------|------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
|             | 未來12個月<br>預期信用損失 | 整個存續期<br>預期信用損失<br>(未發生信用減值) | 整個存續期<br>預期信用損失<br>(已發生信用減值) |                  |
| 年初餘額        | 3,378,110.40     | 491,832,304.86               | 2,448,530,769.96             | 2,943,741,185.22 |
| 年初餘額在本年階段轉換 | (2,245,847.30)   | 323,429,332.53               | (321,183,485.23)             | -                |
| 本年計提        | 2,093,009.95     | 35,601,662.84                | 3,773,153.58                 | 41,467,826.37    |
| 本年轉回        | (105.60)         | (2,340,992.82)               | (65,881,522.13)              | (68,222,620.55)  |
| 處置子公司轉出     | -                | -                            | (2,917,199.58)               | (2,917,199.58)   |
| 其他變動        | -                | 4,161,849.87                 | (7,010,672.31)               | (2,848,822.44)   |
| 年末餘額        | 3,225,167.45     | 852,684,157.28               | 2,055,311,044.29             | 2,911,220,369.02 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 7、其他應收款(續)

## (4) 壞賬準備計提情況(續)

其他應收款壞賬準備的變動如下：

單位：人民幣元

| 項目    | 年初餘額             | 本年計提          | 本年收回            |      |                |                | 其他               | 年末餘額 |
|-------|------------------|---------------|-----------------|------|----------------|----------------|------------------|------|
|       |                  |               | 或轉回             | 本年轉銷 | 處置子公司轉出        |                |                  |      |
| 2025年 | 2,911,220,369.02 | 51,815,109.98 | (59,858,364.63) | -    | -              | 1,801,055.49   | 2,904,978,169.86 |      |
| 2024年 | 2,943,741,185.22 | 41,467,826.37 | (68,222,620.55) | -    | (2,917,199.58) | (2,848,822.44) | 2,911,220,369.02 |      |

## (5) 按欠款歸集的年末餘額前五名的其他應收款情況

單位：人民幣元

| 項目               | 佔其他應收款餘額合計數的比例   |       | 性質    | 賬齡   | 壞賬準備<br>年末餘額  |
|------------------|------------------|-------|-------|------|---------------|
|                  | 年末餘額             | (%)   |       |      |               |
| 北京海隅置欣房地產開發有限公司  | 1,132,038,465.14 | 10.90 | 單位往來款 | 1年以內 | -             |
| 北京市豐台區住房和城鄉建設委員會 | 560,888,098.50   | 5.40  | 單位往來款 | 0-5年 | 5,608,880.99  |
| 唐山重型裝備集團有限責任公司   | 475,420,636.65   | 4.58  | 單位往來款 | 0-5年 | 4,754,206.37  |
| 中房華瑞(唐山)置業有限公司   | 440,796,033.00   | 4.24  | 單位往來款 | 0-5年 | 4,416,649.57  |
| 北京電控陽光房地產開發有限公司  | 293,167,436.78   | 2.82  | 單位往來款 | 1-2年 | 2,931,674.37  |
| 合計               | 2,902,310,670.07 |       |       |      | 17,711,411.30 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 7、 其他應收款(續)

- (6) 根據附註四、2稅收優惠中所列，本集團內若干公司享受增值稅即徵即退政策。截至資產負債表日應收增值稅返還款均已經各稅務局認證，管理層預計將於未來一年內全額收回。

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目      | 補助項目  | 金額            | 賬齡   | 預計收取時間 |
|---------|-------|---------------|------|--------|
| 各地方稅務部門 | 增值稅返還 | 35,902,831.36 | 1年以內 | 1年以內   |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目      | 補助項目  | 金額            | 賬齡   | 預計收取時間 |
|---------|-------|---------------|------|--------|
| 各地方稅務部門 | 增值稅返還 | 29,497,764.97 | 1年以內 | 1年以內   |

#### 8、 存貨

##### (1) 存貨分類

單位：人民幣元

| 項目     | 2025年12月31日       |                  |                   |
|--------|-------------------|------------------|-------------------|
|        | 賬面餘額              | 跌價/減值準備          | 賬面價值              |
| 原材料    | 1,964,721,741.40  | 16,310,074.41    | 1,948,411,666.99  |
| 在產品    | 1,428,064,443.88  | 16,334,069.54    | 1,411,730,374.34  |
| 產成品    | 6,723,955,089.78  | 301,689,746.38   | 6,422,265,343.40  |
| 開發成本   | 35,933,065,467.28 | 865,621,861.83   | 35,067,443,605.45 |
| 開發產品   | 39,798,977,376.04 | 2,226,617,832.32 | 37,572,359,543.72 |
| 合同履約成本 | 57,748,291.76     | -                | 57,748,291.76     |
| 合計     | 85,906,532,410.14 | 3,426,573,584.48 | 82,479,958,825.66 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 8、存貨(續)

## (1) 存貨分類(續)

單位：人民幣元

| 項目     | 2024年12月31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 |

合同履約成本本年確認的攤銷金額為1,810,096,423.97元，年末賬面價值根據流動性列示於存貨。

## (2) 存貨跌價準備及合同履約成本減值準備

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目     | 年初餘額             | 本年計提           | 本年減少/其他         |                  |                  | 年末餘額             |
|--------|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|        |                  |                | 轉回              | 轉銷               | 其他               |                  |
| 原材料    | 28,970,532.05    | 1,388,312.63   | -               | (14,048,770.27)  | -                | 16,310,074.41    |
| 在產品    | 13,082,549.01    | 7,691,540.70   | (7,127.88)      | (4,432,892.29)   | -                | 16,334,069.54    |
| 產成品    | 262,294,211.76   | 200,746,701.03 | (80,880,080.02) | (80,471,086.39)  | -                | 301,689,746.38   |
| 開發成本   | 1,465,928,637.01 | -              | -               | -                | (600,306,775.18) | 865,621,861.83   |
| 開發產品   | 1,341,372,653.75 | 631,846,267.41 | -               | (340,827,528.22) | 594,226,439.38   | 2,226,617,832.32 |
| 合同履約成本 | 1,316,487.72     | -              | -               | (1,316,487.72)   | -                | -                |
| 合計     | 3,112,965,071.30 | 841,672,821.77 | (80,887,207.90) | (441,096,764.89) | (6,080,335.80)   | 3,426,573,584.48 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 8、 存貨(續)

##### (2) 存貨跌價準備及合同履約成本減值準備(續)

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目     | 年初餘額             | 本年計提           | 轉回             | 本年減少/其他          |                 | 年末餘額             |
|--------|------------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
|        |                  |                |                | 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 |

截至2025年12月31日，本集團部分開發項目竣工，由開發成本轉入開發產品列示，相關的開發成本存貨跌價準備隨之轉入開發產品金額為600,306,775.18元；部分開發產品轉變用途，由存貨轉為投資性房地產，相關的存貨跌價準備轉出金額為6,080,335.80元。

於2025年12月31日，開發成本餘額中含借款費用資本化金額2,343,003,991.24元(2024年12月31日：2,481,923,119.68元)。2025年借款費用資本化金額為588,552,425.87元(2024年：1,007,740,128.35元)，利息資本化率為2.32%(2024年：2.91%)。存貨抵押情況詳見附註五、27。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 8、存貨(續)

## (3) 房地產開發成本明細

單位：人民幣元

| 項目名稱         | 開工時間     | 預計下批竣工時間 | 總投資額              | 2025年12月31日              | 2024年12月31日       |
|--------------|----------|----------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| 北京-隅東序       | 2024年10月 | 2026年12月 | 8,803,310,000.00  | <b>7,531,431,331.95</b>  | 6,777,481,757.47  |
| 天津-雲築項目      | 2018年3月  | 2026年12月 | 7,516,038,353.37  | <b>5,123,378,187.62</b>  | 5,471,554,695.37  |
| 北京-隅海峯       | 2025年10月 | 2027年11月 | 5,125,058,643.73  | <b>3,317,968,881.12</b>  | -                 |
| 蘇州-紫金翡翠      | 2024年2月  | 2026年9月  | 4,110,000,000.00  | <b>3,423,005,395.48</b>  | 3,063,327,628.61  |
| 重慶-新都會       | 2020年11月 | 2029年6月  | 10,000,000,000.00 | <b>3,198,414,242.23</b>  | 3,100,379,384.65  |
| 北京-隅西頌       | 2025年3月  | 2026年12月 | 4,055,860,000.00  | <b>3,112,722,749.17</b>  | 2,701,706,833.34  |
| 唐山-冶金礦山A02地塊 | 2022年5月  | 2026年8月  | 4,444,860,000.00  | <b>1,512,005,420.61</b>  | 2,448,046,714.42  |
| 上海-金隅公園東序    | 2024年8月  | 2026年8月  | 3,312,085,057.00  | <b>2,608,867,095.75</b>  | 2,285,543,170.39  |
| 天津-二三分廠商業    | 2020年12月 | 2026年12月 | 1,930,000,000.00  | <b>546,252,965.90</b>    | 1,534,565,527.34  |
| 北京-花溪雲錦      | 2025年3月  | 2027年5月  | 2,133,860,000.00  | <b>1,533,061,736.03</b>  | 1,196,039,487.81  |
| 天津-金隅嘉品Mall  | 2019年4月  | 2026年12月 | 2,439,430,000.00  | <b>1,373,215,237.10</b>  | 1,173,622,291.91  |
| 唐山-冶金礦山A03地塊 | 2025年5月  | 2027年5月  | 1,135,940,000.00  | <b>553,654,327.83</b>    | 126,370,000.00    |
| 唐山-啟新C03地塊項目 | 2026年1月  | 2028年12月 | 1,000,000,000.00  | <b>424,116,664.06</b>    | 423,934,164.80    |
| 唐山-啟新項目      | 2014年4月  | 2026年7月  | 4,090,794,500.52  | <b>347,560,743.10</b>    | 1,451,737,009.27  |
| 寧波-金碧府       | 2021年6月  | 2026年12月 | 248,500,000.00    | <b>248,589,493.65</b>    | 247,200,557.30    |
| 唐山-金隅樂府      | 2010年3月  | 2026年12月 | 133,359,762.46    | <b>72,764,825.97</b>     | 68,049,346.59     |
| 青島-金玉府       | 2019年6月  | 2026年8月  | 2,809,149,428.02  | -                        | 2,052,320,938.80  |
| 其他           |          |          |                   | <b>140,434,307.88</b>    | 5,385,713,875.64  |
| 合計           |          |          |                   | <b>35,067,443,605.45</b> | 39,507,593,383.71 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 8、 存貨(續)

##### (4) 房地產開發產品明細

單位：人民幣元

| 項目名稱        | 最近一期竣工時間 | 年初金額              | 本年增加              | 本年減少             | 年末金額              |
|-------------|----------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 北京-智善中心     | 2023年6月  | 5,431,135,674.18  | -                 | 1,541,289.12     | 5,429,594,385.06  |
| 北京-望京雲尚     | 2025年4月  | -                 | 4,359,772,436.69  | 1,658,913,990.97 | 2,700,858,445.72  |
| 北京-金林嘉苑     | 2020年12月 | 2,506,058,886.91  | 2,717,922.26      | -                | 2,508,776,809.17  |
| 天津-金成府/金成熙府 | 2025年9月  | 2,814,089,184.44  | 1,289,094,227.70  | 932,318,497.73   | 3,170,864,914.41  |
| 天津-金玉府      | 2021年6月  | 2,504,380,253.57  | -                 | 334,105,000.86   | 2,170,275,252.71  |
| 成都-金成西府     | 2022年12月 | 1,615,620,916.17  | -                 | 176,893,674.73   | 1,438,727,241.44  |
| 寧波-金瓏府      | 2023年11月 | 1,491,154,304.65  | 3,366,313.42      | 9,973,504.03     | 1,484,547,114.04  |
| 北京-上城郡      | 2025年1月  | 985,579,004.67    | 447,902,750.39    | 173,018,933.49   | 1,260,462,821.57  |
| 重慶-南山郡      | 2024年6月  | 1,769,779,462.18  | -                 | 472,048,599.86   | 1,297,730,862.32  |
| 青島-金玉府      | 2025年8月  | 671,162,340.59    | 2,198,027,468.55  | 605,686,127.49   | 2,263,503,681.65  |
| 唐山-金成府      | 2025年8月  | -                 | 1,356,140,228.50  | 531,946,222.60   | 824,194,005.90    |
| 重慶-新都會      | 2023年12月 | 947,912,991.79    | 302,352.19        | 7,343,267.66     | 940,872,076.32    |
| 重慶-時代都匯     | 2023年12月 | 870,189,527.92    | 1,342,436.17      | -                | 871,531,964.09    |
| 天津-金隅雲築     | 2025年12月 | 398,395,624.76    | 348,176,507.75    | -                | 746,572,132.51    |
| 常州-鐘樓天築     | 2025年3月  | 559,846,389.97    | 597,871,385.11    | 500,790,158.04   | 656,927,617.04    |
| 北京-油氈廠項目    | 2024年10月 | 1,143,431,538.91  | 433,161,061.61    | 1,576,592,600.52 | -                 |
| 唐山-金玉府      | 2023年12月 | 555,852,524.84    | 25,375,134.45     | 23,921,195.99    | 557,306,463.30    |
| 北京-望京之星     | 2023年12月 | 501,328,038.57    | -                 | -                | 501,328,038.57    |
| 合肥-金成公館     | 2023年9月  | 493,217,753.17    | 392,803.64        | -                | 493,610,556.81    |
| 唐山-金岸紅堡     | 2022年6月  | 628,620,832.43    | 903,214.98        | 220,784,041.62   | 408,740,005.79    |
| 上海-大成郡      | 2019年3月  | 476,090,666.03    | -                 | 910,957.75       | 475,179,708.28    |
| 北京-康惠園      | 2024年12月 | 714,696,391.79    | -                 | 344,350,687.80   | 370,345,703.99    |
| 北京-西山甲一號    | 2020年12月 | 439,432,102.73    | -                 | -                | 439,432,102.73    |
| 北京-金隅雲築     | 2024年6月  | 755,957,589.05    | -                 | 390,677,924.33   | 365,279,664.72    |
| 南京-紫京疊院     | 2023年5月  | 347,022,524.78    | 10,111,000.04     | -                | 357,133,524.82    |
| 寧波-大成郡      | 2021年9月  | 358,900,561.72    | -                 | -                | 358,900,561.72    |
| 寧波-大成時代     | 2019年6月  | 345,779,640.95    | -                 | 43,789,889.15    | 301,989,751.80    |
| 合肥-大成郡      | 2024年3月  | 322,182,011.40    | -                 | 29,066,201.17    | 293,115,810.23    |
| 北京-鳳樓家園     | 2023年11月 | 286,639,495.77    | -                 | 10,649,578.17    | 275,989,917.60    |
| 上海-金隅外灘東岸   | 2024年9月  | 316,361,535.53    | -                 | 59,890,359.69    | 256,471,175.84    |
| 合肥-南七花園     | 2020年11月 | 204,517,803.37    | -                 | 1,791,201.44     | 202,726,601.93    |
| 唐山-啟新1889#  | 2015年1月  | 181,224,206.89    | -                 | -                | 181,224,206.89    |
| 海口-陽光郡      | 2022年6月  | 190,103,402.99    | -                 | 56,232,543.69    | 133,870,859.30    |
| 合肥-山湖雲築     | 2025年3月  | 482,638,054.00    | 17,614,671.71     | 370,786,958.84   | 129,465,766.87    |
| 唐山-融達商務樓    | 2023年12月 | 176,629,278.27    | -                 | -                | 176,629,278.27    |
| 北京-金港嘉園     | 2020年12月 | 177,190,676.32    | -                 | 8,861,500.41     | 168,329,175.91    |
| 杭州-都會森林     | 2020年11月 | 168,798,288.41    | -                 | 1,148,416.35     | 167,649,872.06    |
| 唐山-大成郡      | 2022年2月  | 174,712,157.11    | -                 | 14,592,820.56    | 160,119,336.55    |
| 承德-金隅府      | 2021年12月 | 164,243,704.81    | -                 | 31,017,812.58    | 133,225,892.23    |
| 成都-大成郡      | 2014年12月 | 154,707,434.73    | -                 | 37,766,445.05    | 116,940,989.68    |
| 其他          |          | 2,164,904,765.58  | 1,702,971,422.90  | 1,085,960,934.60 | 2,781,915,253.88  |
| 合計          |          | 34,490,487,541.95 | 12,795,243,338.06 | 9,713,371,336.29 | 37,572,359,543.72 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 9、合同資產

## (1) 合同資產情況

合同資產主要系本集團的工程承包業務產生。本集團根據與客戶簽訂的工程承包施工合同提供工程施工服務，並根據履約進度在合同期內確認收入。本集團的客戶根據合同規定與本集團就工程施工服務履約進度進行結算，並在結算後根據合同規定的信用期支付工程價款。本集團根據履約進度確認的收入金額超過已辦理結算價款的部分確認為合同資產，本集團已辦理結算價款超過本集團根據履約進度確認的收入金額部分確認為合同負債。

單位：人民幣元

| 項目   | 2025年12月31日    |               |                | 2024年12月31日    |               |                |
|------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|      | 賬面餘額           | 減值準備          | 賬面價值           | 賬面餘額           | 減值準備          | 賬面價值           |
| 工程施工 | 643,724,238.67 | 28,819,423.71 | 614,904,814.96 | 508,435,804.48 | 19,194,920.66 | 489,240,883.82 |
| 其他   | -              | -             | -              | 4,478.00       | -             | 4,478.00       |
| 合計   | 643,724,238.67 | 28,819,423.71 | 614,904,814.96 | 508,440,282.48 | 19,194,920.66 | 489,245,361.82 |

## (2) 按合同資產減值準備計提方法分類披露

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目              | 賬面餘額           |        | 減值準備          |         | 賬面價值           |
|-----------------|----------------|--------|---------------|---------|----------------|
|                 | 金額             | 比例(%)  | 金額            | 計提比例(%) |                |
| 按信用風險特徵組合計提壞賬準備 | 643,724,238.67 | 100.00 | 28,819,423.71 | 4.48    | 614,904,814.96 |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目              | 賬面餘額           |        | 減值準備          |         | 賬面價值           |
|-----------------|----------------|--------|---------------|---------|----------------|
|                 | 金額             | 比例(%)  | 金額            | 計提比例(%) |                |
| 按信用風險特徵組合計提壞賬準備 | 508,440,282.48 | 100.00 | 19,194,920.66 | 3.78    | 489,245,361.82 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 9、 合同資產(續)

##### (3) 合同資產減值準備的情況

單位：人民幣元

| 項目    | 年初餘額          | 本年計提          | 本年轉回            | 其他減少         | 年末餘額          |
|-------|---------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|
| 2025年 | 19,194,920.66 | 19,691,661.96 | (10,067,158.91) | -            | 28,819,423.71 |
| 2024年 | 13,003,490.98 | 38,235,909.27 | (31,352,415.50) | (692,064.09) | 19,194,920.66 |

#### 10、 一年內到期的非流動資產

單位：人民幣元

| 項目          | 2025年12月31日      | 2024年12月31日    |
|-------------|------------------|----------------|
| 一年內到期的債權投資  | 1,092,296,240.55 | 408,020,318.01 |
| 一年內到期的長期應收款 | 630,076,045.09   | 358,338,051.92 |
| 合計          | 1,722,372,285.64 | 766,358,369.93 |

#### 11、 其他流動資產

單位：人民幣元

| 項目      | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
|---------|------------------|------------------|
| 待抵扣進項稅  | 4,142,560,012.30 | 3,755,612,952.36 |
| 預付土地增值稅 | 1,318,320,395.49 | 1,439,520,636.68 |
| 預付其他稅金  | 676,880,150.04   | 601,971,531.54   |
| 待認證進項稅  | 355,775,731.18   | 300,147,489.91   |
| 合同取得成本  | 118,244,492.54   | 46,741,406.46    |
| 預付企業所得稅 | 48,645,042.74    | 220,322,998.94   |
| 其他      | 1,853,817,438.50 | 1,647,402,610.63 |
| 合計      | 8,514,243,262.79 | 8,011,719,626.52 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 12、債權投資

單位：人民幣元

| 項目           | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
|--------------|------------------|------------------|
| 同業存單         | 787,524,801.65   | 293,858,400.00   |
| 信託類債券投資      | 335,305,441.72   | 158,366,029.54   |
| 金融債券         | -                | 814,566,552.80   |
| 小計           | 1,122,830,243.37 | 1,266,790,982.34 |
| 減：一年內到期的債權投資 | 1,092,296,240.55 | 408,020,318.01   |
| 合計           | 30,534,002.82    | 858,770,664.33   |

## 13、其他債權投資

## (1) 按性質披露

單位：人民幣元

| 項目       | 2025年12月31日    | 2024年12月31日 |
|----------|----------------|-------------|
| 國債債券     | 359,648,769.23 | -           |
| 金融債券     | 108,135,573.14 | -           |
| 小計       | 467,784,342.37 | -           |
| 減：信用損失準備 | -              | -           |
| 合計       | 467,784,342.37 | -           |

## (2) 其他債權投資情況

單位：人民幣元

| 項目   | 年初餘額 | 成本             | 應計利息         | 利息調整           | 本年及累計          |                |
|------|------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
|      |      |                |              |                | 公允價值變動         | 年末餘額           |
| 國債債券 | -    | 350,000,000.00 | 2,199,392.43 | 10,052,776.80  | (2,603,400.00) | 359,648,769.23 |
| 金融債券 | -    | 105,720,600.00 | 3,204,983.46 | (2,621,510.32) | 1,831,500.00   | 108,135,573.14 |
| 合計   | -    | 455,720,600.00 | 5,404,375.89 | 7,431,266.48   | (771,900.00)   | 467,784,342.37 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 14、長期應收款

單位：人民幣元

| 項目       | 2025年12月31日      |               |                  | 2024年12月31日      |               |                  | 折現率區間       |
|----------|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|-------------|
|          | 賬面餘額             | 壞賬準備          | 賬面價值             | 賬面餘額             | 壞賬準備          | 賬面價值             |             |
| 融資租賃款    | 624,336,754.20   | 9,034,087.93  | 615,302,666.27   | 907,030,170.04   | 1,307,930.83  | 905,722,239.21   | 1.43%-7.42% |
| 關聯方貸款    | 553,324,913.00   | 3,656,749.13  | 549,668,163.87   | 619,194,917.34   | 3,656,749.13  | 615,538,168.21   | 3.00%-6.00% |
| 分期收款銷售商品 | 297,315,579.16   | 19,519,598.79 | 277,795,980.37   | 273,982,074.16   | 9,282,664.72  | 264,699,409.44   | 5.00%       |
| 其他       | 1,866,674.23     | -             | 1,866,674.23     | 303,936,053.69   | -             | 303,936,053.69   |             |
| 合計       | 1,476,843,920.59 | 32,210,435.85 | 1,444,633,484.74 | 2,104,143,215.23 | 14,247,344.68 | 2,089,895,870.55 |             |

本集團的混凝土業務存在客戶支付款項與承諾的商品所有權轉移之間的時間間隔超過一年的合同，考慮重大融資成分後將應收款項於長期應收款列報。本集團在計算重大融資成分時參考銀行同期貸款利率，並考慮一定的風險加成作為折現率，本年的折現率為5%。

關聯方貸款為本集團下屬子公司金隅嘉華南京置業有限公司向聯營企業南京錫隅房地產開發有限公司提供的貸款、北京金隅地產開發集團有限公司向南京錫隅房地產開發有限公司提供的貸款，貸款利率均為3.00%，以及北京金隅地產開發集團有限公司向其聯營企業北京怡暢置業有限公司提供的貸款，貸款利率為6.00%。

本集團的融資租賃業務根據內含報酬率計算折現率，折現率區間為1.43%-7.42%。

長期應收款按照整個存續期預期信用損失計提的壞賬準備的變動如下：

單位：人民幣元

| 項目   | 2025年         | 2024年            |
|------|---------------|------------------|
| 年初餘額 | 14,247,344.68 | 328,748,098.23   |
| 本年計提 | 18,130,517.46 | 1,983,860.66     |
| 本年轉回 | (167,426.29)  | (10,404,215.81)  |
| 其他減少 | -             | (306,080,398.40) |
| 年末餘額 | 32,210,435.85 | 14,247,344.68    |

## 財務報表附註

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 15、長期股權投資

2025年

單位：人民幣元

| 項目                                    | 年初餘額                    | 追加投資                 | 減少投資             | 權益法下確認的投資收益           | 本年變動                 | 其他                     | 宣告發放現金股利或利潤             | 計提減值準備   | 年末餘額                    | 年末評值                    |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|
|                                       |                         |                      |                  |                       |                      |                        |                         |          |                         |                         |
| <b>合營企業</b>                           |                         |                      |                  |                       |                      |                        |                         |          |                         |                         |
| 廣東德源(龍水)建材有限公司                        | 493,368,307.33          | -                    | -                | 51,911,428.24         | -                    | (25,119.03)            | (63,000,000.00)         | -        | 482,254,608.51          | 482,254,608.51          |
| 廣東德源(龍水)水泥有限公司                        | 345,248,614.28          | -                    | -                | 26,266,415.79         | -                    | (35,192.05)            | (44,261,200.00)         | -        | 327,265,638.02          | 327,265,638.02          |
| CrossPoint Trading 274 (Pty) Ltd (RF) | 230,063,476.50          | -                    | -                | 52,846,887.99         | 10,796,388.30        | -                      | (14,257,428.55)         | -        | 279,463,324.24          | 279,463,324.24          |
| 北京金隅科利房地產開發有限公司                       | 189,066,513.23          | -                    | -                | (19,570.18)           | -                    | -                      | -                       | -        | 189,065,943.05          | 189,065,943.05          |
| 鞍山龍車水泥有限公司                            | 144,004,817.90          | -                    | -                | (4,280,883.18)        | -                    | -                      | -                       | -        | 139,710,824.72          | 139,710,824.72          |
| 龍山豐記(龍水)水泥有限公司                        | 102,133,946.85          | -                    | -                | (16,085,815.42)       | -                    | -                      | -                       | -        | 86,048,131.43           | 86,048,131.43           |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司                       | 87,297,338.16           | -                    | -                | 2,723,850.37          | -                    | (90,021,188.83)        | -                       | -        | -                       | -                       |
| 星耀時吉建築材料有限公司                          | 63,875,126.51           | -                    | -                | 8,866,386.85          | -                    | -                      | -                       | -        | 72,831,513.36           | 72,831,513.36           |
| 北京金隅房地產開發有限公司                         | 19,602,660.88           | 29,400,000.00        | -                | 137,171.32            | -                    | -                      | -                       | -        | 49,133,832.30           | 49,133,832.30           |
| 北京金隅房地產開發有限公司                         | -                       | 44,100,000.00        | -                | (12,906,485.03)       | -                    | (4,983,483.17)         | -                       | -        | 26,210,051.80           | 26,210,051.80           |
| 河北雄安材料有限公司                            | 15,189,228.97           | -                    | -                | (776,631.10)          | -                    | -                      | -                       | -        | 14,412,597.87           | 14,412,597.87           |
| 北京金隅水泥有限公司                            | -                       | 5,926,440.00         | -                | (2,350,842.71)        | -                    | -                      | -                       | -        | 3,575,597.29            | 3,575,597.29            |
| <b>小計</b>                             | <b>1,689,931,024.71</b> | <b>79,426,440.00</b> | <b>-</b>         | <b>106,413,790.91</b> | <b>10,796,388.30</b> | <b>(95,064,952.78)</b> | <b>(121,618,628.55)</b> | <b>-</b> | <b>1,689,384,059.59</b> | <b>1,689,384,059.59</b> |
| <b>聯營企業</b>                           |                         |                      |                  |                       |                      |                        |                         |          |                         |                         |
| 居然之家新零售集團股份有限公司                       | 2,283,820,895.23        | -                    | -                | (93,156,071.21)       | -                    | (14,661,371.39)        | -                       | -        | 2,186,003,062.63        | 2,186,003,062.63        |
| 北京晨宇房地產開發有限公司                         | 2,125,680,022.20        | -                    | -                | (116,874,280.27)      | -                    | -                      | -                       | -        | 2,008,805,742.93        | 2,008,805,742.93        |
| 北京怡和康藥業有限公司                           | 627,199,897.10          | -                    | -                | (12,546,900.00)       | -                    | -                      | -                       | -        | 614,653,007.10          | 614,653,007.10          |
| 北京金仕藥房地產開發有限公司                        | 714,676,706.56          | -                    | (387,500,000.00) | 245,530,897.34        | -                    | -                      | -                       | -        | 592,709,603.92          | 592,709,603.92          |
| 南京醫藥(南京)地產開發有限公司                      | 496,884,166.70          | -                    | -                | (86,894,611.46)       | -                    | -                      | -                       | -        | 389,289,555.25          | 389,289,555.25          |

# 財務報表附註

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續) 15、長期股權投資(續)

2025年(續)

單位：人民幣元

| 項目                     | 年初餘額             | 本年變動           |                  |                  |                  | 計提準備             | 年初餘額             | 年末餘額             |
|------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                        |                  | 追加投資           | 減少投資             | 其他綜合收益           | 其他               |                  |                  |                  |
| <b>附錄公署(續)</b>         |                  |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 華基金得樂安工業產業對開基礎設施證券投資基金 | -                | 397,460,000.00 | -                | 13,891,097.59    | (26,020,400.00)  | -                | 385,330,697.59   | 385,330,697.59   |
| 北京創新商業投資有限公司           | 253,982,893.36   | -              | -                | 6,735,978.77     | (2,105,260.00)   | -                | 261,142,236.22   | 261,142,236.22   |
| 天津騰安投資有限公司             | 161,533,487.26   | -              | -                | 11,174,344.66    | -                | 2,528,834.09     | 172,707,781.92   | 172,707,781.92   |
| 北京中泰建業房地產開發有限公司        | 338,878,231.33   | -              | (30,600,000.00)  | 11,247,200.00    | (166,600,000.00) | -                | 152,725,431.33   | 152,725,431.33   |
| 吉林省晟豐房地產有限公司           | 116,876,689.07   | -              | -                | (260,349.73)     | -                | -                | 116,616,339.34   | 116,616,339.34   |
| 唐山漢豐木材有限責任公司           | 100,195,168.88   | -              | -                | 4,880,988.14     | -                | -                | 104,276,133.02   | 104,276,133.02   |
| 北京金海源利源實業(香港)有限公司      | 85,707,831.12    | -              | -                | 2,439,806.19     | -                | -                | 88,147,637.31    | 88,147,637.31    |
| 奧特蘭(北京)有限公司            | 152,344,457.61   | -              | -                | (73,579,455.29)  | (23,359,882.55)  | -                | 78,765,002.32    | 78,765,002.32    |
| 歐文斯科學材料(北京)有限公司        | 87,102,185.17    | -              | -                | 1,054,207.16     | -                | -                | 82,798,478.78    | 82,798,478.78    |
| 森德(中國)建築設備有限公司         | 68,437,800.98    | -              | -                | (5,648,381.87)   | -                | -                | 62,789,419.11    | 62,789,419.11    |
| 河北捷泰園林工程技術研究院有限公司      | 20,461,891.86    | -              | -                | (1,241,500.00)   | (460,000.00)     | -                | 19,220,491.86    | 19,220,491.86    |
| 北京金時信德技術有限公司           | 17,457,979.10    | -              | -                | (1,412,712.88)   | -                | -                | 15,585,266.22    | 15,585,266.22    |
| 廣東大冠五金機噐有限公司           | 5,894,577.07     | -              | -                | (451,250.00)     | (451,250.00)     | -                | 5,097,035.46     | 5,097,035.46     |
| 河北交發綠色建築有限公司           | 6,238,873.73     | -              | -                | (1,141,843.27)   | -                | -                | 5,097,035.46     | 5,097,035.46     |
| 北京京西生醫文化投資有限公司         | 4,714,639.02     | -              | -                | (942,190.88)     | -                | -                | 3,772,448.34     | 3,772,448.34     |
| 天津德象管理諮詢有限公司           | 31,940,000.00    | -              | -                | -                | -                | -                | 31,940,000.00    | (31,940,000.00)  |
| 天津中興隆管理諮詢工程(香港)有限公司    | 19,141,121.02    | -              | -                | -                | -                | -                | 19,141,121.02    | (19,141,121.02)  |
| 中興隆(唐山)置業有限公司          | 4,981,823.43     | -              | -                | -                | -                | -                | 4,981,823.43     | (4,981,823.43)   |
| 北京金海源管理諮詢(香港)有限公司      | 586,173.36       | -              | -                | (586,173.36)     | -                | -                | -                | -                |
| 小計                     | 7,724,533,655.18 | 397,460,000.00 | (398,100,000.00) | (147,684,471.05) | (220,996,772.55) | (121,541,833.30) | 7,343,062,882.28 | 7,265,999,937.53 |
| 合計                     | 9,414,469,689.89 | 476,886,440.00 | (398,100,000.00) | (41,270,880.14)  | (342,515,402.10) | (107,219,492.08) | 9,013,046,941.87 | 8,956,983,897.42 |

## 財務報表附註

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 15、長期股權投資(續)

2024年

| 項目                                     | 年初餘額             | 追加投資          | 減少投資            | 權益法下確認的<br>投資損益 | 本年變動         | 其他綜合收益調整 | 其他權益變動       | 宣告發放現金股利<br>或利潤  | 計提減值<br>準備 | 單位：人民幣元          |                  |
|--|------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------|----------|--------------|------------------|------------|------------------|------------------|
|  |                  |               |                 |                 |              |          |              |                  |            | 年末餘額             | 年末淨值             |
| <b>合營企業</b>                            |                  |               |                 |                 |              |          |              |                  |            |                  |                  |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司                        | 350,822,215.87   | -             | -               | 42,570,800.63   | -            | -        | 10,597.78    | (48,110,000.00)  | -          | 345,293,614.28   | 345,293,614.28   |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司                        | 481,407,391.90   | -             | -               | 61,958,652.92   | -            | -        | 2,256.61     | (50,000,000.00)  | -          | 493,368,301.33   | 493,368,301.33   |
| 鞍山冀東水泥有限公司                             | 154,821,824.48   | -             | -               | (10,820,006.58) | -            | -        | -            | -                | -          | 144,001,817.90   | 144,001,817.90   |
| 唐山曹妃甸石新型建材有限公司                         | 114,478,652.55   | -             | -               | (12,344,705.70) | -            | -        | -            | -                | -          | 102,133,946.85   | 102,133,946.85   |
| Cross Point Trading 274 (Pty) Ltd (RF) | 239,808,682.30   | -             | (24,683,311.67) | 17,890,573.92   | 2,858,927.08 | -        | 3,307,200.49 | (9,099,595.52)   | -          | 230,083,476.50   | 230,083,476.50   |
| 北京海潤置業房地產開發有限公司                        | -                | 19,600,000.00 | -               | 2,660.98        | -            | -        | -            | -                | -          | 19,602,660.98    | 19,602,660.98    |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司                        | 86,582,234.81    | -             | -               | 715,103.35      | -            | -        | -            | -                | -          | 87,297,338.16    | 87,297,338.16    |
| 北京金隅置業房地產開發有限公司                        | 188,866,113.67   | -             | -               | 219,399.56      | -            | -        | -            | -                | -          | 189,085,513.23   | 189,085,513.23   |
| 北京金隅綠迪科技辦公設備有限公司                       | 5,337,587.18     | -             | (5,337,587.18)  | -               | -            | -        | -            | -                | -          | -                | -                |
| 星牌樓材吉建築材料有限公司                          | 59,211,761.01    | -             | -               | 4,663,365.50    | -            | -        | -            | -                | -          | 63,875,126.51    | 63,875,126.51    |
| 北京威亞開發建設有限公司                           | -                | 934,470.00    | -               | (382,769.82)    | -            | -        | (551,700.18) | -                | -          | -                | -                |
| 河北雄安智研科技有限公司                           | 17,456,905.33    | -             | -               | (2,267,676.36)  | -            | -        | -            | -                | -          | 15,189,228.97    | 15,189,228.97    |
| 小計                                     | 1,698,793,369.10 | 20,534,470.00 | (30,020,898.85) | 102,205,398.20  | 2,858,927.08 | -        | 2,768,354.70 | (107,208,595.52) | -          | 1,699,931,024.71 | 1,699,931,024.71 |
| <b>聯營企業</b>                            |                  |               |                 |                 |              |          |              |                  |            |                  |                  |
| 吉林省長吉聯投資有限公司                           | 122,898,105.13   | -             | -               | (6,019,416.06)  | -            | -        | -            | -                | -          | 116,878,689.07   | 116,878,689.07   |
| 冀東水泥扶風運輸有限公司                           | 6,330,721.04     | -             | -               | 627,882.02      | -            | -        | 4,724.01     | (1,068,750.00)   | -          | 5,894,577.07     | 5,894,577.07     |
| 遼寧豐鼎水泥集團股份有限公司                         | 3,183,461.20     | -             | (820,000.00)    | (2,188,307.23)  | -            | -        | (175,143.97) | -                | -          | -                | -                |
| 河北騰泰固體工程技術研究院有限公司                      | 24,559,474.54    | -             | -               | (4,087,482.88)  | -            | -        | -            | -                | -          | 20,461,991.66    | 20,461,991.66    |

## 財務報表附註

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 15、長期股權投資(續)

2024年(續)

| 項目                  | 年初餘額             | 本年變動          |                 | 宣告發還現金股利<br>或利潤  | 計提減值準<br>備      | 年末餘額             | 單位：人民幣元         |                  |
|---------------------|------------------|---------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                     |                  | 增加投資          | 減少投資            |                  |                 |                  | 權益法下確認的<br>投資收益 | 其他綜合收益調整         |
| <b>聯營企業(續)</b>      |                  |               |                 |                  |                 |                  |                 |                  |
| 南京瑞澤房地產開發有限公司       | 463,994,483.70   | -             | -               | 32,889,683.00    | -               | 496,884,166.70   | -               | 496,884,166.70   |
| 北京金生新房地產開發有限公司      | 721,064,286.42   | -             | -               | (6,385,559.84)   | -               | 714,678,726.58   | -               | 714,678,726.58   |
| 南京康輝裝飾工程有限公司        | 1,030,352.90     | -             | -               | (1,030,352.90)   | -               | -                | -               | -                |
| 北京地福置業有限公司          | 630,284,720.99   | -             | -               | (3,085,153.89)   | -               | 627,199,567.10   | -               | 627,199,567.10   |
| 北京中泰金和房地產開發有限公司     | 27,423,880.77    | -             | -               | 311,254,350.56   | -               | 338,678,231.33   | -               | 338,678,231.33   |
| 北京藍宇房地產開發有限公司       | 2,284,614,954.49 | -             | -               | (158,934,931.29) | -               | 2,125,680,023.20 | -               | 2,125,680,023.20 |
| 北京金時伍德技術有限公司        | 17,789,640.90    | -             | -               | 496,338.20       | (828,000.00)    | 17,457,979.10    | -               | 17,457,979.10    |
| 北京金時誠創投資合夥企業(有限合夥)  | 94,214,847.88    | -             | (5,475,447.66)  | 5,094,888.50     | (8,128,657.60)  | 85,707,631.12    | -               | 85,707,631.12    |
| 北京金時誠管理諮詢合夥企業(有限合夥) | 586,173.36       | -             | -               | -                | -               | 586,173.36       | -               | 586,173.36       |
| 北京創新產業投資有限公司        | 242,482,051.74   | -             | -               | 11,500,941.62    | -               | 253,982,993.36   | -               | 253,982,993.36   |
| 東海聯益(北京)有限公司        | 155,462,071.65   | -             | -               | 82,385.96        | (3,200,000.00)  | 152,344,457.61   | -               | 152,344,457.61   |
| 居然智家新零售集團股份有限公司     | 2,231,987,335.85 | -             | -               | 90,814,356.65    | (38,981,187.27) | 2,283,820,505.23 | -               | 2,283,820,505.23 |
| 唐山海豐型材有限責任公司        | 113,101,987.41   | -             | -               | (8,906,850.53)   | (4,000,000.00)  | 100,195,136.88   | -               | 100,195,136.88   |
| 北京亞西生醫文脈投資有限公司      | 6,054,594.98     | -             | -               | (1,339,955.96)   | -               | 4,714,639.02     | -               | 4,714,639.02     |
| 森德(中國)暖通設備有限公司      | 72,746,124.96    | -             | -               | (4,306,323.98)   | -               | 68,437,800.98    | -               | 68,437,800.98    |
| 歐文斯科學材料(北京)有限公司     | 85,516,082.93    | -             | -               | 1,587,032.24     | -               | 87,102,135.17    | -               | 87,102,135.17    |
| 中房聯益(唐山)置業有限公司      | 4,981,823.43     | -             | -               | -                | -               | 4,981,823.43     | (4,981,823.43)  | -                |
| 河北交鋒建築工程有限公司        | 11,512,599.80    | -             | -               | (3,207,077.64)   | (2,066,643.43)  | 6,238,878.73     | -               | 6,238,878.73     |
| 天津市興業祥建設工程有限公司      | 19,141,121.02    | -             | -               | -                | -               | 19,141,121.02    | (19,141,121.02) | -                |
| 天津聯安玻璃有限公司          | 153,924,605.85   | -             | -               | 7,608,831.41     | -               | 161,533,437.26   | -               | 161,533,437.26   |
| 天津盈泰諮詢有限公司          | 31,940,000.00    | -             | -               | -                | -               | 31,940,000.00    | (31,940,000.00) | -                |
| 小計                  | 7,526,822,472.94 | -             | (6,295,447.66)  | 262,453,298.16   | (58,271,238.90) | 7,724,538,665.18 | (56,062,944.45) | 7,668,475,720.73 |
| 合計                  | 9,225,615,842.04 | 20,534,470.00 | (36,316,346.51) | 364,658,696.36   | 2,858,927.08    | 9,414,469,689.89 | (56,062,944.45) | 9,358,406,745.44 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 15、長期股權投資(續)

長期股權投資減值準備的情況：

## 2025年

單位：人民幣元

| 項目              | 年初餘額          | 本年增加 | 本年減少 | 年末餘額          |
|-----------------|---------------|------|------|---------------|
| 天津盛象塑料管業有限公司    | 31,940,000.00 | -    | -    | 31,940,000.00 |
| 天津市興業龍祥建設工程有限公司 | 19,141,121.02 | -    | -    | 19,141,121.02 |
| 中房華瑞(唐山)置業有限公司  | 4,981,823.43  | -    | -    | 4,981,823.43  |
| 合計              | 56,062,944.45 | -    | -    | 56,062,944.45 |

## 2024年

單位：人民幣元

| 項目              | 年初餘額          | 本年增加          | 本年減少 | 年末餘額          |
|-----------------|---------------|---------------|------|---------------|
| 天津盛象塑料管業有限公司    | 31,940,000.00 | -             | -    | 31,940,000.00 |
| 中房華瑞(唐山)置業有限公司  | 4,981,823.43  | -             | -    | 4,981,823.43  |
| 天津市興業龍祥建設工程有限公司 | -             | 19,141,121.02 | -    | 19,141,121.02 |
| 合計              | 36,921,823.43 | 19,141,121.02 | -    | 56,062,944.45 |

## 16、其他權益工具投資

## (1) 按性質披露

單位：人民幣元

| 項目          | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
|-------------|----------------|----------------|
| 上市公司股票投資    | 398,814,241.32 | 405,982,715.50 |
| 其他非上市公司權益投資 | 599,596,074.03 | 248,504,108.06 |
| 合計          | 998,410,315.35 | 654,486,823.56 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 16、 其他權益工具投資(續)

##### (2) 其他權益工具投資情況

| 項目              | 年初餘額           | 本年新增投資         | 本年減少投資          | 本年計入其他<br>綜合收益的利得 | 本年計入其他<br>綜合收益的損失 | 年末餘額           | 累計計入其他<br>綜合收益的利得 | 累計計入其他<br>綜合收益的損失 | 本年股利收入       | 指定為以公允價值計量且<br>其變動計入其他綜合收益<br>的原因              |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------|--|
| 上市公司股票投資        | 405,982,715.50 | -              | -               | 5,424,118.40      | (12,592,592.58)   | 398,814,241.32 | -                 | (551,387,585.38)  | -            | · 持股比例較低未達到重大影響，且對該項投資的持有目的不是近期出售              |
| 其他非上市公司<br>權益投資 | 248,504,108.06 | 356,611,704.63 | (17,857,317.04) | 17,500,067.04     | (5,162,488.66)    | 598,596,074.03 | 21,494,067.04     | (85,018,833.87)   | 6,628,782.33 | · 該股權為非交易性權益工具，持股比例較低未達到重大影響，且對該項投資的持有目的不是近期出售 |
| 合計              | 654,486,823.56 | 356,611,704.63 | (17,857,317.04) | 22,924,185.44     | (17,755,081.24)   | 998,410,315.35 | 21,494,067.04     | (636,406,419.25)  | 6,628,782.33 |  |

截至2025年12月31日，本集團持有的部分其他非上市公司權益工具投資由於處置已終止確認，因終止確認轉入留存收益的累計利得為4,233,075.20元。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 17、其他非流動金融資產

| 項目                     | 單位：人民幣元        |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 | 798,123,889.85 | 489,561,240.56 |

## 18、投資性房地產

本集團投資性房地產採用公允價值模式進行後續計量：

## 2025年12月31日

| 項目             | 單位：人民幣元           |                    |                   |
|----------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                | 已完工房屋建築物          | 在建建築物              | 合計                |
| 年初餘額           | 42,922,851,548.85 | 2,127,266,307.39   | 45,050,117,856.24 |
| 本年購置           | 161,129,863.67    | 678,372,224.81     | 839,502,088.48    |
| 存貨/固定資產/在建工程轉入 | 5,353,595,021.45  | (2,787,328,126.37) | 2,566,266,895.08  |
| 處置或報廢          | (982,802,519.87)  | -                  | (982,802,519.87)  |
| 其他減少           | (1,886,247.91)    | -                  | (1,886,247.91)    |
| 公允價值變動         | 400,804,059.56    | -                  | 400,804,059.56    |
| 年末餘額           | 47,853,691,725.75 | 18,310,405.83      | 47,872,002,131.58 |

## 2024年12月31日

| 項目             | 單位：人民幣元            |                    |                    |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                | 已完工房屋建築物           | 在建建築物              | 合計                 |
| 年初餘額           | 40,685,707,043.91  | 2,985,547,333.76   | 43,671,254,377.67  |
| 本年購置           | 42,501,194.21      | 796,930,051.89     | 839,431,246.10     |
| 存貨/固定資產/在建工程轉入 | 2,826,625,917.46   | (1,655,211,078.26) | 1,171,414,839.20   |
| 處置或報廢          | (150,865,820.43)   | -                  | (150,865,820.43)   |
| 其他             | (1,156,799,904.09) | -                  | (1,156,799,904.09) |
| 公允價值變動         | 675,683,117.79     | -                  | 675,683,117.79     |
| 年末餘額           | 42,922,851,548.85  | 2,127,266,307.39   | 45,050,117,856.24  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 18、 投資性房地產(續)

投資性房地產明細如下：

| 投資物業名稱      | 計劃或實際用途     | 公允價值              |                   |
|-------------|-------------|-------------------|-------------------|
|             |             | 2025年12月31日       | 2024年12月31日       |
| 北京-環貿二期     | 辦公、商業、車位    | 4,669,785,048.94  | 4,556,785,048.94  |
| 北京-環貿一期     | 辦公、商業、車位    | 4,005,512,799.49  | 3,889,512,799.49  |
| 天津-環渤海金岸賣場  | 辦公、商業、車位    | 2,421,320,000.00  | 2,421,320,000.00  |
| 北京-騰達大廈     | 辦公、商業、車位    | 2,110,000,000.00  | 2,043,000,000.00  |
| 北京-金隅大廈A座   | 辦公、商業、車位    | 1,630,000,000.00  | 1,628,000,000.00  |
| 北京-金隅大廈B座   | 辦公、商業、車位    | 1,585,600,000.00  | 1,576,600,000.00  |
| 北京-環貿三期     | 辦公、商業、車位    | 1,469,000,000.00  | 1,443,000,000.00  |
| 北京-高新產業園一期  | 辦公、商業、車位    | 1,122,003,782.66  | 1,036,447,584.36  |
| 北京-北京嘉品Mall | 商業、車位       | 1,052,000,000.00  | 1,008,000,000.00  |
| 北京-建達大廈     | 辦公、商業、車位    | 677,000,000.00    | 669,000,000.00    |
| 北京-高新產業園二期  | 辦公、商業、車位    | 560,000,000.00    | 576,000,000.00    |
| 其他物業        | 辦公、商業、車位、公寓 | 26,569,780,500.49 | 24,202,452,423.45 |
| 合計          |             | 47,872,002,131.58 | 45,050,117,856.24 |

單位：人民幣元

公允價值

2024年12月31日

以上投資性房地產均位於中國，並用於經營性商業租賃。

投資性房地產由具有專業資質的獨立評估師按公開市場和現有用途為基礎採用未來收益法和市場法進行評估。

投資性房地產抵押情況詳見附註五、27。

於2025年12月31日，未辦妥產權證書的投資性房地產的賬面價值為964,551,600.00元(2024年：791,968,513.05元)，本集團正在辦理相關權屬手續。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 19、固定資產

## (1) 固定資產情況

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目         | 房屋及建築物             | 機器設備              | 運輸工具             | 辦公及其他設備          | 合計                 |
|------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 原值         |                    |                   |                  |                  |                    |
| 年初餘額       | 40,871,060,444.74  | 36,378,752,153.25 | 386,191,821.81   | 1,334,276,463.83 | 78,970,280,883.63  |
| 購置         | 142,091,090.94     | 342,447,012.51    | 116,555,435.43   | 69,132,557.20    | 670,226,096.08     |
| 在建工程轉入     | 497,157,454.18     | 972,929,305.13    | 4,564,176.14     | 52,161,514.42    | 1,526,812,449.87   |
| 非同一控制下企業合併 | 668,058,534.28     | 408,781,216.04    | 30,521,985.53    | 10,427,340.69    | 1,117,789,076.54   |
| 處置或報廢      | (296,708,064.15)   | (979,288,450.02)  | (124,581,545.80) | (73,698,532.98)  | (1,474,276,592.95) |
| 轉入投資性房地產   | (1,808,402,498.80) | -                 | -                | -                | (1,808,402,498.80) |
| 年末餘額       | 40,073,256,961.19  | 37,123,621,236.91 | 413,251,873.11   | 1,392,299,343.16 | 79,002,429,414.37  |
| 累計折舊       |                    |                   |                  |                  |                    |
| 年初餘額       | 12,595,978,470.43  | 19,270,595,962.57 | 108,327,513.75   | 808,167,691.57   | 32,783,069,638.32  |
| 計提         | 1,523,210,958.97   | 2,005,625,165.72  | 139,118,618.69   | 156,741,702.03   | 3,824,696,445.41   |
| 處置或報廢      | (167,908,901.66)   | (585,772,857.00)  | (100,081,391.30) | (34,219,699.36)  | (887,982,849.32)   |
| 轉入投資性房地產   | (406,952,906.37)   | -                 | -                | -                | (406,952,906.37)   |
| 年末餘額       | 13,544,327,621.37  | 20,690,448,271.29 | 147,364,741.14   | 930,689,694.24   | 35,312,830,328.04  |
| 減值準備       |                    |                   |                  |                  |                    |
| 年初餘額       | 552,361,517.56     | 398,895,562.96    | 897,439.14       | 1,494,372.31     | 953,648,891.97     |
| 計提         | 475,119,353.70     | 196,125,020.23    | 89,097.28        | 1,191,439.75     | 672,524,910.96     |
| 處置或報廢      | (84,598,817.53)    | (72,749,776.71)   | (490,579.15)     | (1,018,920.35)   | (158,858,093.74)   |
| 年末餘額       | 942,882,053.73     | 522,270,806.48    | 495,957.27       | 1,666,891.71     | 1,467,315,709.19   |
| 賬面價值       |                    |                   |                  |                  |                    |
| 年末         | 25,586,047,286.09  | 15,910,902,159.14 | 265,391,174.70   | 459,942,757.21   | 42,222,283,377.14  |
| 年初         | 27,722,720,456.75  | 16,709,260,627.72 | 276,966,868.92   | 524,614,399.95   | 45,233,562,353.34  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 19、 固定資產(續)

##### (1) 固定資產情況(續)

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目         | 房屋及建築物            | 機器設備              | 運輸工具             | 辦公及其他設備          | 合計                |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 原值         |                   |                   |                  |                  |                   |
| 年初餘額       | 37,882,345,375.29 | 34,678,801,349.68 | 497,375,105.89   | 1,207,507,948.90 | 74,266,029,779.76 |
| 購置         | 110,639,985.28    | 290,222,895.86    | 129,042,533.89   | 80,764,736.99    | 610,670,152.02    |
| 在建工程轉入     | 786,438,868.78    | 1,523,394,570.58  | 11,950,426.87    | 82,507,285.79    | 2,404,291,152.02  |
| 非同一控制下企業合併 | 1,398,711,248.51  | 320,106,296.57    | 4,989,641.58     | 5,663,399.67     | 1,729,470,586.33  |
| 其他         | 1,046,160,213.38  | (9,960,933.69)    | (17,116.96)      | (2,456,273.99)   | 1,033,725,888.74  |
| 處置或報廢      | (266,286,371.28)  | (373,376,661.94)  | (236,316,435.21) | (36,666,582.62)  | (912,646,051.05)  |
| 處置子公司      | (86,948,875.22)   | (50,435,363.81)   | (20,832,334.25)  | (3,044,050.91)   | (161,260,624.19)  |
| 年末餘額       | 40,871,060,444.74 | 36,378,752,153.25 | 386,191,821.81   | 1,334,276,463.83 | 78,970,280,883.63 |
| 累計折舊       |                   |                   |                  |                  |                   |
| 年初餘額       | 11,366,737,233.27 | 17,148,390,855.01 | 205,546,685.08   | 696,683,200.02   | 29,417,357,973.38 |
| 計提         | 1,461,184,937.70  | 2,458,694,138.81  | 131,581,944.96   | 150,387,377.69   | 4,201,848,399.16  |
| 其他         | (60,975,535.53)   | (7,017,641.42)    | (253,949.12)     | (2,363,975.64)   | (70,611,101.71)   |
| 處置或報廢      | (138,520,368.16)  | (297,072,885.01)  | (209,426,601.10) | (34,099,286.56)  | (679,119,140.83)  |
| 處置子公司      | (32,447,796.85)   | (32,398,504.82)   | (19,120,566.07)  | (2,439,623.94)   | (86,406,491.68)   |
| 年末餘額       | 12,595,978,470.43 | 19,270,595,962.57 | 108,327,513.75   | 808,167,691.57   | 32,783,069,638.32 |
| 減值準備       |                   |                   |                  |                  |                   |
| 年初餘額       | 420,245,759.23    | 338,976,852.15    | 7,459,974.32     | 1,701,805.52     | 768,384,391.22    |
| 計提         | 143,319,457.05    | 86,223,297.85     | 161,847.84       | -                | 229,704,602.74    |
| 其他         | (443,172.71)      | -                 | (184,359.36)     | (9,778.36)       | (637,310.43)      |
| 處置或報廢      | (9,365,974.40)    | (24,907,653.47)   | (6,248,006.16)   | (120,648.62)     | (40,642,282.65)   |
| 處置子公司      | (1,394,551.61)    | (1,396,933.57)    | (292,017.50)     | (77,006.23)      | (3,160,508.91)    |
| 年末餘額       | 552,361,517.56    | 398,895,562.96    | 897,439.14       | 1,494,372.31     | 953,648,891.97    |
| 賬面價值       |                   |                   |                  |                  |                   |
| 年末         | 27,222,720,456.75 | 16,709,260,627.72 | 276,966,868.92   | 524,614,399.95   | 45,233,562,353.34 |
| 年初         | 26,095,362,382.79 | 17,191,433,642.52 | 284,368,446.49   | 509,122,943.36   | 44,080,287,415.16 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 19、固定資產(續)

##### (2) 暫時閒置的固定資產

於2025年12月31日，本集團暫時閒置的固定資產的賬面價值為75,883,708.87元(2024年12月31日：64,674,851.74元)。

##### (3) 經營性租出的固定資產

於2025年12月31日，本集團經營租出的固定資產的賬面價值為148,481,756.53元(2024年12月31日：160,678,185.55元)。

##### (4) 未辦妥產權證的固定資產

於2025年12月31日，未辦妥產權證書的固定資產的賬面價值為659,220,384.00元(2024年12月31日：1,419,726,525.64元)。本集團正在辦理相關權屬的變更手續。管理層認為本集團有權合法、有效地佔有並使用或處置上述固定資產，並且上述事項不會對本集團運營產生重大不利影響。

固定資產抵押情況詳見附註五、27。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 19、 固定資產(續)

##### (5) 固定資產的減值測試情況

可收回金額按公允價值減去處置費用後的淨額確定的：

| 項目                  | 賬面價值             | 可收回金額            | 減值金額           | 公允價值和處置費用的確定方式 | 關鍵參數        | 單位：人民幣元                                |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-------------|--|
|                     |                  |                  |                |                |             | 關鍵參數的確定依據                              |
| 天津市石礦有限公司(註1)       |                  |                  |                | 可比售價           | 土地收儲單價      | 周邊可比土地收儲價格                             |
|                     | 1,355,073,537.58 | 1,799,300,897.89 | -              |                |             |  |
| 天津天材新業資產管理有限公司(註2)  |                  |                  |                | 可比售價           | 土地收儲單價      | 周邊可比土地收儲價格                             |
|                     | 395,942,335.39   | 2,247,791,764.99 | -              |                |             |  |
| 天津市龍達健康諮詢服務有限公司(註3) |                  |                  |                | 可比售價           | 土地收儲單價      | 周邊可比土地收儲價格                             |
|                     | 113,042,696.48   | 113,575,585.00   | -              |                |             |  |
| 邯鄲金隅太行水泥有限責任公司      | 11,459,951.73    | 997,650.00       | 10,462,301.73  | 公允價值採用市場法、處置費用 | 資產處置價格、處置費用 | 資產處置價格參考市場價格；處置費用：為使資產達到可銷售狀態所發生的直接費用等 |
| 北京金隅北水環保科技有限公司      | 36,752,342.74    | 1,705,879.70     | 35,046,463.04  |                |             |  |
| 北京金隅疏水環保科技有限公司      | 54,143,545.11    | 3,678,556.73     | 50,464,988.38  |                |             |  |
| 河北金隅鼎鑫水泥有限公司        | 39,488,830.58    | 8,473,812.79     | 31,015,017.79  |                |             |  |
| 內蒙古冀東水泥有限責任公司       | 29,024,901.48    | 16,314,520.35    | 12,710,381.13  |                |             |  |
| 河北金隅鼎鑫水泥有限公司靈壽分公司   |                  |                  |                |                |             |  |
| 熟料設備資產組             | 19,680,760.71    | 2,460,500.48     | 17,220,260.23  |                |             |  |
| 沁陽金隅冀東環保科技有限公司      | 98,059,353.70    | 10,989,795.21    | 87,069,558.49  |                |             |  |
| 邢台金隅詠寧水泥有限公司        | 17,980,315.30    | 3,850,000.00     | 14,130,315.30  |                |             |  |
| 張家口冀東水泥有限責任公司       | 66,300,668.54    | 11,345,227.59    | 54,955,440.95  |                |             |  |
| 寧晉縣金隅冀東水泥有限公司       | 11,683,342.14    | 2,188,101.77     | 9,495,240.37   |                |             |  |
| 合計                  | 2,248,632,581.48 | 4,222,672,292.50 | 322,569,967.41 | /              | /           | /                                      |

註1：天津市石礦有限公司賬面價值包括固定資產賬面價值6,495,225.62元及無形資產賬面價值1,348,578,311.96元。

註2：天津天材新業資產管理有限公司賬面價值包括固定資產賬面價值27,605,793.53元及無形資產賬面價值368,336,541.86元。

註3：天津市龍達健康諮詢服務有限公司賬面價值包括固定資產賬面價值40,421,637.91元及無形資產賬面價值72,621,058.57元。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 19、固定資產(續)

## (5) 固定資產的減值測試情況(續)

可收回金額按預計未來現金流量的現值確定的：

單位：人民幣元

| 項目                       | 賬面價值             | 可收回金額            | 減值金額           | 預測期<br>的年限 | 預測期<br>的關鍵參數 | 預測期的<br>關鍵參數的<br>確定依據            | 穩定期的關<br>鍵參數的<br>確定依據 | 穩定期的關<br>鍵參數的<br>確定依據 |
|--------------------------|------------------|------------------|----------------|------------|--------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 金隅熱加工唐山有限公司(註1)          | 619,961,311.13   | 620,915,204.08   | -              | 5年         | 收入增長率、毛利率    | 參考企業經營的產<br>品、市場、所處的<br>業務情況綜合確定 | 折現率                   | 加權平均資<br>產成本          |
| 唐山冀東發展機械設備製造<br>有限公司(註2) | 773,557,184.27   | 885,745,724.18   | -              | 5年         | 收入增長率、毛利率    |                                  |                       |                       |
| 宣化金隅水泥有限公司               | 266,019,568.42   | 146,547,705.58   | 119,471,862.84 | 5年         | 收入增長率、毛利率    |                                  |                       |                       |
| 昌黎冀東水泥有限公司               | 337,731,132.14   | 188,580,033.24   | 149,151,098.90 | 5年         | 收入增長率、毛利率    |                                  |                       |                       |
| 河北金隅鼎鑫水泥有限公司靈壽分公司        | 373,629,755.77   | 324,522,148.73   | 49,107,607.04  | 5年         | 收入增長率、毛利率    |                                  |                       |                       |
| 合計                       | 2,370,898,951.73 | 2,166,310,815.81 | 317,730,568.78 | /          | /            | /                                | /                     | /                     |

註1：金隅熱加工唐山有限公司賬面價值包括固定資產賬面價值540,963,593.52元、在建工程賬面價值3,331,515.40元、無形資產賬面價值72,036,003.72元以及長期待攤費用3,630,198.49元。

註2：唐山冀東發展機械設備製造有限公司賬面價值包括固定資產賬面價值711,421,722.35元、無形資產賬面價值57,454,846.25元、在建工程賬面價值4,680,615.67元。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 20、 在建工程

單位：人民幣元

| 項目   | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 在建工程 | 2,004,769,550.82 | 1,984,120,538.57 |
| 工程物資 | 29,942,777.90    | 19,263,373.00    |
| 合計   | 2,034,712,328.72 | 2,003,383,911.57 |

#### (1) 在建工程情況

單位：人民幣元

| 項目                                | 2025年12月31日      |                |                  | 2024年12月31日      |                |                  |
|-----------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                                   | 賬面餘額             | 減值準備           | 賬面價值             | 賬面餘額             | 減值準備           | 賬面價值             |
| 遼安金隅40萬噸/年冶金固廢梯級資源化綜合利用項目         | 198,507,180.20   | -              | 198,507,180.20   | 2,033,103.14     | -              | 2,033,103.14     |
| 北水環保二氧化碳捕集、封存及資源化利用科技示範項目         | 160,344,348.00   | -              | 160,344,348.00   | 151,400,591.09   | -              | 151,400,591.09   |
| 節能科技天津新型醇胺及綠色新材料產業化項目             | 158,980,876.83   | -              | 158,980,876.83   | 122,059,342.92   | -              | 122,059,342.92   |
| 華海風能曹妃甸風電新建項目                     | 137,924,890.33   | -              | 137,924,890.33   | 109,604,846.47   | -              | 109,604,846.47   |
| 天壇家具建材經貿大廈改造項目                    | 95,971,801.72    | -              | 95,971,801.72    | -                | -              | -                |
| 滄州化工設備改造及安裝                       | 87,341,240.64    | -              | 87,341,240.64    | 82,736,812.33    | -              | 82,736,812.33    |
| 節能保溫科技年產300萬平米無機耐火新材料項目           | 83,837,631.15    | -              | 83,837,631.15    | 38,718,492.60    | -              | 38,718,492.60    |
| 代縣公司露天灰巖礦建設項目                     | 74,488,853.94    | -              | 74,488,853.94    | 16,047,489.48    | -              | 16,047,489.48    |
| 三重鏡業濾光片生產線擴產項目                    | 68,897,963.56    | -              | 68,897,963.56    | -                | -              | -                |
| 內蒙古盾石精煤棚                          | 68,091,117.81    | -              | 68,091,117.81    | 13,807,206.41    | -              | 13,807,206.41    |
| 福建杭加辦公樓及廠房建設項目                    | 56,735,943.74    | -              | 56,735,943.74    | 55,562,422.12    | -              | 55,562,422.12    |
| 湖南杭加年產80萬立方米加氣混凝土板材暨裝配式建築部品部件生產基地 | 21,016,630.46    | -              | 21,016,630.46    | 158,331,329.83   | -              | 158,331,329.83   |
| 工程物資                              | 33,555,920.01    | 3,613,142.11   | 29,942,777.90    | 22,590,846.78    | 3,327,473.78   | 19,263,373.00    |
| 其他                                | 897,949,333.19   | 105,318,260.75 | 792,631,072.44   | 1,363,537,063.54 | 129,718,161.36 | 1,233,818,902.18 |
| 合計                                | 2,143,643,731.58 | 108,931,402.86 | 2,034,712,328.72 | 2,136,429,546.71 | 133,045,635.14 | 2,003,383,911.57 |

註： 其他主要由本集團水泥、新型建材等業務的生產線、廠房建設等餘額較小的項目構成。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 20、在建工程(續)

## (1) 在建工程情況(續)

重要在建工程2025年變動如下：

單位：人民幣元

| 項目                                   | 預算         |                | 本年增加           | 本年轉入<br>固定資產     | 其他減少 | 年末餘額           | 工程累計投入佔預 |        |
|--------------------------------------|------------|----------------|----------------|------------------|------|----------------|----------|--------|
|                                      | (人民幣萬元)    | 年初餘額           |                |                  |      |                | 資金來源     | 算比例(%) |
| 遷安金隅40萬噸/年冶金固廢梯級資源<br>化綜合利用項目        | 23,942.00  | 2,033,103.14   | 196,474,077.06 | -                | -    | 198,507,180.20 | 自籌       | 83.00  |
| 北水環保二氧化碳捕集、封存及資源化<br>利用科技示範項目        | 18,333.00  | 151,400,591.09 | 8,943,756.91   | -                | -    | 160,344,348.00 | 借款       | 87.00  |
| 節能科技天津新型醇胺及綠色新材料產<br>業化項目            | 25,441.00  | 122,059,342.92 | 36,921,533.91  | -                | -    | 158,980,876.83 | 借款       | 62.00  |
| 華海風能豐妃甸風電新建項目                        | 186,100.00 | 109,604,846.47 | 28,320,043.86  | -                | -    | 137,924,890.33 | 自籌       | 7.41   |
| 天運家具建材總倉大廈改造項目                       | 11,771.00  | -              | 95,971,801.72  | -                | -    | 95,971,801.72  | 自籌       | 81.53  |
| 滄州化工設備改造及安裝                          | 8,800.00   | 82,736,812.33  | 5,488,914.10   | (884,485.79)     | -    | 87,341,240.64  | 自籌+借款    | 99.00  |
| 節能保溫科技年產300萬平米無機耐火<br>新材料項目          | 8,394.88   | 38,718,492.60  | 45,119,138.55  | -                | -    | 83,837,631.15  | 自籌       | 99.87  |
| 代縣公司露天灰礱碾建設項目                        | 9,463.26   | 16,047,489.48  | 58,441,364.46  | -                | -    | 74,488,853.94  | 自籌       | 78.71  |
| 二重鍊業薄光片生產線擴產項目                       | 14,301.82  | -              | 68,897,963.56  | -                | -    | 68,897,963.56  | 自籌       | 48.17  |
| 內蒙古庫石精煤棚                             | 7,250.82   | 13,807,206.41  | 54,283,911.40  | -                | -    | 68,091,117.81  | 自籌       | 93.91  |
| 福建杭加辦公樓及廠房建設項目                       | 45,000.00  | 55,562,422.12  | 1,173,521.62   | -                | -    | 56,735,943.74  | 自籌       | 12.61  |
| 湖南杭加年產80萬立方米加氣混凝土<br>板材暨裝配式建築部品件生產基地 | 32,000.00  | 158,331,329.83 | 17,275,980.48  | (154,590,679.85) | -    | 21,016,630.46  | 自籌       | 70.10  |
| 鹽山公司水泥窯協同處置危險廢物項目                    | 6,890.00   | 62,524,732.09  | 1,089,701.57   | (63,614,433.66)  | -    | -              | 自籌       | 92.00  |
| 內蒙古公司骨料機制砂生產線項目                      | 6,040.00   | 53,570,765.86  | 3,693,324.66   | (57,264,090.52)  | -    | -              | 借款       | 95.00  |
| 冀東水泥唐山分一廠一線節能降碳改造<br>項目              | 7,101.33   | -              | 66,661,898.29  | (66,661,898.29)  | -    | -              | 自籌       | 94.00  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 20、 在建工程(續)

##### (1) 在建工程情況(續)

重要在建工程2024年變動如下：

| 項目                                    | 預算<br>(人民幣萬元) | 年初餘額           | 本年增加           | 本年轉入<br>固定資產     | 其他減少             | 年末餘額           | 單位：人民幣元 |                    |
|---------------------------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|---------|--------------------|
|                                       |               |                |                |                  |                  |                | 資金來源    | 工程累計投入佔預<br>算比例(%) |
| 八達嶺溫泉度假村升級改造                          | 73,000.00     | 3,535,582.11   | 20,973,006.70  | (13,676,726.03)  | (10,831,862.78)  | -              | 自籌      | 3.36               |
| 琉璃文化創意產業園廠房施工建設項目                     | 12,000.00     | 100,446,394.60 | -              | (100,446,394.60) | -                | -              | 自籌      | 83.71              |
| 華海風能曹妃甸風電新建項目                         | 186,100.00    | 109,936,817.07 | -              | -                | (331,970.60)     | 109,604,846.47 | 自籌      | 5.89               |
| 天津天材建業投資研發大廈                          | 16,755.86     | 33,436,648.68  | -              | -                | -                | 33,436,648.68  | 借款      | 19.96              |
| 邢台水泥牛山公司年產120萬噸水泥粉<br>磨示範項目           | 12,415.00     | 78,209,557.92  | 39,543,793.06  | (94,685,297.75)  | (23,068,053.23)  | -              | 自籌+借款   | 94.85              |
| 平谷水泥砂漿項目                              | 19,017.92     | 160,118,279.58 | 11,942,828.55  | (172,061,108.13) | -                | -              | 自籌+借款   | 90.47              |
| 平谷水泥數字鏈項目                             | 33,126.69     | 326,205,245.06 | 6,893,662.59   | (29,675,830.17)  | (303,423,077.48) | -              | 自籌+借款   | 100.55             |
| 北水環保二氧化碳捕集、封存及資源化<br>利用科技示範項目         | 18,333.00     | 103,448,398.66 | 47,952,192.43  | -                | -                | 151,400,591.09 | 自籌+借款   | 82.58              |
| 唐山水泥二線水泥熟料窯延裝裝備提升<br>項目               | 19,344.00     | 89,086,030.94  | 62,816,915.20  | (131,833,116.33) | (2,630,081.00)   | 17,439,748.81  | 自籌      | 78.53              |
| 陝西金隅加氣基建項目                            | 39,037.00     | 120,666,947.92 | 1,560,492.74   | (122,227,440.66) | -                | -              | 自籌      | 31.31              |
| 陝西金隅年產4萬噸岩棉生產線項目                      | 22,308.30     | 101,638,549.99 | -              | (101,638,549.99) | -                | -              | 自籌+借款   | 45.56              |
| 節能科技天津新型醇酸及綠色新材料產<br>業化項目             | 25,441.00     | 968,030.52     | 121,091,312.40 | -                | -                | 122,059,342.92 | 自籌      | 47.98              |
| 湖南杭加年產80萬立方米加氣混凝土<br>板材暨装配式建築部品部件生產基地 | 32,000.00     | -              | 158,331,329.83 | -                | -                | 158,331,329.83 | 自籌+借款   | 68.84              |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 20、在建工程(續)

## (1) 在建工程情況(續)

在建工程餘額中包含的借款費用資本化金額及資本化率分析如下：

## 2025年

單位：人民幣元

| 項目                                | 工程進度<br>(%) | 利息資本化<br>累計金額 | 其中：本年利息<br>資本化 | 本年利息<br>資本化率(%) |
|-----------------------------------|-------------|---------------|----------------|-----------------|
| 北水環保二氧化碳捕集、<br>封存及資源化利用科技<br>示範項目 | 87.00       | 4,861,714.55  | 1,608,658.83   | 1.95            |
| 滄州化工設備改造及安裝                       | 99.00       | 881,200.00    | 376,960.00     | 2.48            |
| 節能科技天津新型醇胺及<br>綠色新材料產業化項目         | 62.00       | 3,097,578.79  | 2,700,368.77   | 2.40            |
| 合計                                |             | 8,840,493.34  | 4,685,987.60   |                 |

註： 本年利息資本化計入在建工程的金額為4,685,987.60元(2024年：6,358,691.32元)·轉入固定資產的利息資本化金額為34,253,993.66元(2024年：54,726,714.34元)。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 20、 在建工程(續)

##### (1) 在建工程情況(續)

2024年

| 項目                                 | 工程進度<br>(%) | 利息資本化<br>累計金額 | 單位：人民幣元        |                 |
|------------------------------------|-------------|---------------|----------------|-----------------|
|                                    |             |               | 其中：本年利息<br>資本化 | 本年利息<br>資本化率(%) |
| 北水環保二氧化碳捕集、<br>封存及資源化利用科技<br>示範項目  | 83.00       | 3,253,055.72  | 2,048,041.86   | 2.55            |
| 承德承金環保科技有限公<br>司年產100萬噸鈰粉生<br>產線項目 | 100.00      | 1,732,745.75  | 1,732,745.75   | 3.59            |
| 懷來金源礦業礦山安全治<br>理復工復產項目             | 100.00      | 1,126,972.21  | 792,263.89     | 2.74            |
| 新型建材產業園4500噸/<br>天熟料水泥生產線項目        | 100.00      | 28,692,460.96 | 122,444.44     | 1.42            |
| 粉煤灰存儲及深加工綜合<br>利用建設項目              | 100.00      | 2,718,069.36  | 777,999.98     | 3.48            |
| 滄州化工設備改造及安裝<br>其他                  | 96.00       | 504,240.00    | 504,240.00     | 2.76            |
|                                    | -           | 380,955.40    | 380,955.40     | -               |
| 合計                                 |             | 38,408,499.40 | 6,358,691.32   |                 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 20、在建工程(續)

## (1) 在建工程情況(續)

2025年在建工程減值準備：

單位：人民幣元

| 項目            | 年初餘額           | 本年增加         | 本年減少            | 年末餘額           |
|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
| 冀東集團南湖迎賓館     | 64,427,106.25  | -            | -               | 64,427,106.25  |
| 冀東集團曹妃甸工業園    | 8,459,717.49   | -            | -               | 8,459,717.49   |
| 冀東水泥銅川皮帶廊項目   | 28,893,452.21  | -            | -               | 28,893,452.21  |
| 新型建材南側生產線技術改造 | 6,837,319.75   | -            | (6,837,319.75)  | -              |
| 新型建材老線技術改造    | 12,984,411.26  | -            | (12,984,411.26) | -              |
| 其他            | 8,116,154.40   | 1,400.00     | (4,579,569.60)  | 3,537,984.80   |
| 工程物資          | 3,327,473.78   | 2,113,302.85 | (1,827,634.52)  | 3,613,142.11   |
| 合計            | 133,045,635.14 | 2,114,702.85 | (26,228,935.13) | 108,931,402.86 |

2024年在建工程減值準備：

單位：人民幣元

| 項目          | 年初餘額           | 本年增加      | 本年減少         | 年末餘額           |
|-------------|----------------|-----------|--------------|----------------|
| 冀東集團南湖迎賓館   | 64,378,932.25  | 48,174.00 | -            | 64,427,106.25  |
| 冀東集團曹妃甸工業園  | 8,459,717.49   | -         | -            | 8,459,717.49   |
| 冀東水泥銅川皮帶廊項目 | 28,893,452.21  | -         | -            | 28,893,452.21  |
| 其他          | 27,938,322.10  | 23,306.23 | (23,742.92)  | 27,937,885.41  |
| 工程物資        | 3,450,512.07   | -         | (123,038.29) | 3,327,473.78   |
| 合計          | 133,120,936.12 | 71,480.23 | (146,781.21) | 133,045,635.14 |

註： 以上項目計提減值準備原因均系項目停建所致。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 21、 使用權資產

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目      | 土地             | 房屋及建築物          | 機器設備           | 運輸工具         | 其他設備          | 合計               |
|---------|----------------|-----------------|----------------|--------------|---------------|------------------|
| 原值      |                |                 |                |              |               |                  |
| 年初餘額    | 820,917,967.15 | 868,205,253.43  | 29,620,871.21  | 505,090.05   | 21,211,535.40 | 1,740,460,717.24 |
| 增加      | 32,244,566.72  | 75,845,353.52   | 52,886,858.95  | 3,605,741.52 | 5,643,755.66  | 170,226,276.37   |
| 減少      | -              | (93,687,304.43) | (7,922,013.83) | -            | -             | (101,609,318.26) |
| 年末餘額    | 853,162,533.87 | 850,363,302.52  | 74,585,716.33  | 4,110,831.57 | 26,855,291.06 | 1,809,077,675.35 |
| 累計折舊    |                |                 |                |              |               |                  |
| 年初餘額    | 240,346,046.28 | 525,459,060.19  | 18,261,341.43  | 290,035.75   | 8,930,313.54  | 793,286,797.19   |
| 計提      | 51,040,126.39  | 126,267,316.79  | 10,067,047.88  | 1,291,833.84 | 2,681,326.55  | 191,347,651.45   |
| 減少      | -              | (56,762,196.45) | (6,380,593.17) | -            | -             | (63,142,789.62)  |
| 年末餘額    | 291,386,172.67 | 594,964,180.53  | 21,947,796.14  | 1,581,869.59 | 11,611,640.09 | 921,491,659.02   |
| 減值準備    |                |                 |                |              |               |                  |
| 年初及年末餘額 | 464,557.00     | -               | -              | -            | -             | 464,557.00       |
| 賬面價值    |                |                 |                |              |               |                  |
| 年末      | 561,311,804.20 | 255,399,121.99  | 52,637,920.19  | 2,528,961.98 | 15,243,650.97 | 887,121,459.33   |
| 年初      | 580,107,363.87 | 342,746,193.24  | 11,359,529.78  | 215,054.30   | 12,281,221.86 | 946,709,363.05   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 21、使用權資產(續)

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目      | 土地              | 房屋及建築物           | 機器設備          | 運輸工具         | 其他設備          | 合計               |
|---------|-----------------|------------------|---------------|--------------|---------------|------------------|
| 原值      |                 |                  |               |              |               |                  |
| 年初餘額    | 795,729,879.65  | 776,181,193.39   | 29,620,871.21 | 977,286.90   | 21,211,535.40 | 1,623,720,766.55 |
| 增加      | 38,567,139.98   | 236,292,438.94   | -             | 234,604.64   | -             | 275,094,183.56   |
| 減少      | (13,379,052.48) | (144,268,378.90) | -             | (706,801.49) | -             | (158,354,232.87) |
| 年末餘額    | 820,917,967.15  | 868,205,253.43   | 29,620,871.21 | 505,090.05   | 21,211,535.40 | 1,740,460,717.24 |
| 累計折舊    |                 |                  |               |              |               |                  |
| 年初餘額    | 190,774,952.00  | 431,871,143.50   | 13,559,777.43 | 746,938.91   | 8,930,313.54  | 645,883,125.38   |
| 計提      | 60,780,554.21   | 135,815,294.52   | 4,701,564.00  | 249,898.33   | -             | 201,547,311.06   |
| 減少      | (11,209,459.93) | (42,227,377.83)  | -             | (706,801.49) | -             | (54,143,639.25)  |
| 年末餘額    | 240,346,046.28  | 525,459,060.19   | 18,261,341.43 | 290,035.75   | 8,930,313.54  | 793,286,797.19   |
| 減值準備    |                 |                  |               |              |               |                  |
| 年初及年末餘額 | 464,557.00      | -                | -             | -            | -             | 464,557.00       |
| 賬面價值    |                 |                  |               |              |               |                  |
| 年末      | 580,107,363.87  | 342,746,193.24   | 11,359,529.78 | 215,054.30   | 12,281,221.86 | 946,709,363.05   |
| 年初      | 604,490,370.65  | 344,310,049.89   | 16,061,093.78 | 230,347.99   | 12,281,221.86 | 977,373,084.17   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 22、 無形資產

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目          | 土地使用權             | 軟件使用權          | 探礦權              | 商標權           | 數據資源       | 其他              | 合計                |
|-------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|------------|-----------------|-------------------|
| <b>原值</b>   |                   |                |                  |               |            |                 |                   |
| 年初餘額        | 15,553,707,512.44 | 744,941,987.66 | 4,668,805,367.70 | 89,167,990.27 | -          | 305,576,431.19  | 21,362,199,289.26 |
| 購置          | 18,933,723.01     | 99,057,519.21  | 118,320,756.10   | 1,993,028.62  | -          | 8,696,336.97    | 247,001,363.91    |
| 內部研發        | -                 | -              | -                | -             | 536,049.55 | -               | 536,049.55        |
| 非同一控制下企業合併  | 192,368,348.67    | 61,911.17      | 748,166,677.92   | 540,300.00    | -          | 13,860,255.73   | 954,997,493.49    |
| 處置          | (114,242,206.90)  | (1,227,585.46) | -                | -             | -          | (49,809,282.55) | (165,279,074.91)  |
| 年末餘額        | 15,650,767,377.22 | 842,833,832.58 | 5,535,292,801.72 | 91,701,318.89 | 536,049.55 | 278,323,741.34  | 22,399,455,121.30 |
| <b>累計攤銷</b> |                   |                |                  |               |            |                 |                   |
| 年初餘額        | 3,081,528,927.54  | 433,043,513.51 | 1,240,910,922.42 | 20,485,937.75 | -          | 141,677,510.33  | 4,917,646,811.55  |
| 計提          | 359,482,352.81    | 121,121,580.72 | 152,966,511.71   | 8,504,856.25  | 80,407.43  | 4,206,448.90    | 646,362,157.82    |
| 處置          | (39,043,900.06)   | (131,280.91)   | -                | -             | -          | (10,543,562.16) | (49,718,743.13)   |
| 年末餘額        | 3,401,967,380.29  | 554,033,813.32 | 1,393,877,434.13 | 28,990,794.00 | 80,407.43  | 135,340,397.07  | 5,514,290,226.24  |
| <b>減值準備</b> |                   |                |                  |               |            |                 |                   |
| 年初及年末餘額     | 32,074,445.75     | -              | 130,098,195.50   | 5,000,000.00  | -          | 5,717,504.26    | 172,890,145.51    |
| <b>賬面價值</b> |                   |                |                  |               |            |                 |                   |
| 年末          | 12,216,725,551.18 | 288,800,019.26 | 4,011,317,172.09 | 57,710,524.89 | 455,642.12 | 137,265,840.01  | 16,712,274,749.55 |
| 年初          | 12,440,104,139.15 | 311,898,474.15 | 3,297,796,249.78 | 63,682,052.52 | -          | 158,181,416.60  | 16,271,662,332.20 |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目          | 土地使用權             | 軟件使用權          | 探礦權              | 商標權           | 其他             | 合計                |
|-------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|----------------|-------------------|
| <b>原值</b>   |                   |                |                  |               |                |                   |
| 年初餘額        | 15,296,935,509.86 | 650,946,990.01 | 4,416,986,004.10 | 84,329,478.76 | 289,646,297.45 | 20,738,844,280.18 |
| 購置          | 82,381,750.15     | 103,764,851.61 | 76,638,181.69    | 4,838,511.51  | 15,930,133.74  | 283,553,428.70    |
| 非同一控制下企業合併  | 503,410,175.36    | 942,144.43     | 175,181,181.91   | -             | -              | 679,533,501.70    |
| 處置          | (323,391,525.97)  | (1,516,108.57) | -                | -             | -              | (324,907,634.54)  |
| 其他減少        | (5,628,396.96)    | (9,195,889.82) | -                | -             | -              | (14,824,286.78)   |
| 年末餘額        | 15,553,707,512.44 | 744,941,987.66 | 4,668,805,367.70 | 89,167,990.27 | 305,576,431.19 | 21,362,199,289.26 |
| <b>累計攤銷</b> |                   |                |                  |               |                |                   |
| 年初餘額        | 2,789,828,552.24  | 346,001,235.70 | 1,108,402,783.55 | 14,861,952.88 | 136,838,646.92 | 4,395,933,171.29  |
| 計提          | 343,074,035.92    | 90,725,087.05  | 132,508,138.87   | 5,623,984.87  | 4,838,863.41   | 576,770,110.12    |
| 處置          | (49,021,255.31)   | (1,454,347.89) | -                | -             | -              | (50,475,603.20)   |
| 其他減少        | (2,352,405.31)    | (2,228,461.35) | -                | -             | -              | (4,580,866.66)    |
| 年末餘額        | 3,081,528,927.54  | 433,043,513.51 | 1,240,910,922.42 | 20,485,937.75 | 141,677,510.33 | 4,917,646,811.55  |
| <b>減值準備</b> |                   |                |                  |               |                |                   |
| 年初及年末餘額     | 32,074,445.75     | -              | 130,098,195.50   | 5,000,000.00  | 5,717,504.26   | 172,890,145.51    |
| <b>賬面價值</b> |                   |                |                  |               |                |                   |
| 年末          | 12,440,104,139.15 | 311,898,474.15 | 3,297,796,249.78 | 63,682,052.52 | 158,181,416.60 | 16,271,662,332.20 |
| 年初          | 12,475,032,511.87 | 304,945,754.31 | 3,178,485,025.05 | 64,467,525.88 | 147,090,146.27 | 16,170,020,963.38 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 22、無形資產(續)

於2025年12月31日，天津市石礦有限公司、天津天材新業資產管理有限公司、金隅熱加工唐山有限公司及唐山冀東發展機械設備製造有限公司的無形資產減值測試情況，參考附註五、19。

於2025年12月31日，賬面價值為57,710,524.89元(2024年12月31日：63,682,052.52元)的商標權的使用壽命不確定。本集團可以在商標權保護期屆滿時以較低的手續費申請延期，且根據產品生命週期、市場狀況等綜合判斷，該等商標權將在未來期間內為本集團帶來經濟利益，經本集團管理層評估不需要計提減值準備。

於2025年12月31日，本集團尚未辦妥產權證書的無形資產賬面價值為105,011,737.39元(2024年12月31日：224,985,533.92元)。本公司管理層認為上述產證未辦妥事宜不會對本集團的營運造成重大不利影響。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 23、商譽

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目                 | 年初餘額             | 本年增加           |               | 本年減少 |   | 年末餘額             |
|--------------------|------------------|----------------|---------------|------|---|------------------|
|                    |                  | 非同一控制下<br>企業合併 | 其他            | 處置   |   |                  |
| 金隅冀東水泥業務           | 2,013,854,242.93 | -              | -             | -    | - | 2,013,854,242.93 |
| 冀東裝備業務             | 477,549,380.23   | -              | -             | -    | - | 477,549,380.23   |
| 河北金隅鼎鑫水泥有限公司       | 189,815,999.91   | -              | -             | -    | - | 189,815,999.91   |
| 遼寧桓威水泥集團有限公司       | -                | 125,299,635.40 | -             | -    | - | 125,299,635.40   |
| 浙江金隅杭加綠建科技有限公司     | 85,356,654.04    | -              | -             | -    | - | 85,356,654.04    |
| 山西金隅冀東環保科技有限公司     | 70,191,522.45    | -              | -             | -    | - | 70,191,522.45    |
| 邯鄲涉縣金隅水泥有限公司       | 56,276,121.38    | -              | -             | -    | - | 56,276,121.38    |
| 雙鴨山新時代水泥有限責任公司     | 42,009,032.68    | -              | 27,490,758.83 | -    | - | 69,499,791.51    |
| 邯鄲金隅太行水泥有限責任公司     | 26,884,752.28    | -              | -             | -    | - | 26,884,752.28    |
| 陝西秦漢恆盛新型建材科技有限責任公司 | 14,841,384.96    | -              | -             | -    | - | 14,841,384.96    |
| 本溪金中新材料科技有限公司      | -                | 14,119,863.85  | -             | -    | - | 14,119,863.85    |
| 保定太行和益水泥有限公司       | 11,428,946.82    | -              | -             | -    | - | 11,428,946.82    |
| 遼陽市弘光礦業有限公司        | -                | 11,007,993.57  | -             | -    | - | 11,007,993.57    |
| 天津金隅振興環保科技有限公司     | 10,931,009.96    | -              | -             | -    | - | 10,931,009.96    |
| 邯鄲市永年區宏鵬商砼有限公司     | -                | 7,861,699.56   | -             | -    | - | 7,861,699.56     |
| 運城市海鑫海天混凝土有限公司     | 5,403,615.74     | -              | -             | -    | - | 5,403,615.74     |
| 邯鄲市東方日盛商品混凝土有限公司   | 4,995,998.32     | -              | -             | -    | - | 4,995,998.32     |
| 鞏義通達中原耐火技術有限公司     | 3,967,009.95     | -              | -             | -    | - | 3,967,009.95     |
| 北京金谷智通綠鏈科技有限公司     | 3,441,762.77     | -              | -             | -    | - | 3,441,762.77     |
| 北京強聯水泥有限公司         | 2,742,710.29     | -              | -             | -    | - | 2,742,710.29     |
| 包鋼冀東水泥有限公司         | 1,181,333.25     | -              | -             | -    | - | 1,181,333.25     |
| 聞喜新鑫海天混凝土有限公司      | 255,360.18       | -              | -             | -    | - | 255,360.18       |
| 小計                 | 3,021,126,838.14 | 158,289,192.38 | 27,490,758.83 | -    | - | 3,206,906,789.35 |
| 減：商譽減值準備           | 376,757,523.95   | -              | -             | -    | - | 376,757,523.95   |
| 合計                 | 2,644,369,314.19 | 158,289,192.38 | 27,490,758.83 | -    | - | 2,830,149,265.40 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 23、商譽(續)

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目                 | 年初餘額             | 本年增加<br>非同一控制下<br>企業合併 | 本年減少<br>處置 | 年末餘額             |
|--------------------|------------------|------------------------|------------|------------------|
| 金隅冀東水泥業務           | 2,013,854,242.93 | -                      | -          | 2,013,854,242.93 |
| 冀東裝備業務             | 477,549,380.23   | -                      | -          | 477,549,380.23   |
| 河北金隅鼎鑫水泥有限公司       | 189,815,999.91   | -                      | -          | 189,815,999.91   |
| 浙江金隅杭加綠建科技有限公司     | -                | 85,356,654.04          | -          | 85,356,654.04    |
| 山西金隅冀東環保科技有限公司     | 70,191,522.45    | -                      | -          | 70,191,522.45    |
| 邯鄲涉縣金隅水泥有限公司       | 56,276,121.38    | -                      | -          | 56,276,121.38    |
| 雙鴨山新時代水泥有限責任公司     | -                | 42,009,032.68          | -          | 42,009,032.68    |
| 邯鄲金隅太行水泥有限責任公司     | 26,884,752.28    | -                      | -          | 26,884,752.28    |
| 陝西秦漢恆盛新型建材科技有限責任公司 | 14,841,384.96    | -                      | -          | 14,841,384.96    |
| 保定太行和益水泥有限公司       | 11,428,946.82    | -                      | -          | 11,428,946.82    |
| 天津金隅振興環保科技有限公司     | 10,931,009.96    | -                      | -          | 10,931,009.96    |
| 運城市海鑫海天混凝土有限公司     | -                | 5,403,615.74           | -          | 5,403,615.74     |
| 邯鄲市東方日盛商品混凝土有限公司   | 4,995,998.32     | -                      | -          | 4,995,998.32     |
| 鞏義通達中原耐火技術有限公司     | 3,967,009.95     | -                      | -          | 3,967,009.95     |
| 北京金谷智通線鏈科技有限公司     | 3,441,762.77     | -                      | -          | 3,441,762.77     |
| 北京強聯水泥有限公司         | 2,742,710.29     | -                      | -          | 2,742,710.29     |
| 包鋼冀東水泥有限公司         | 1,181,333.25     | -                      | -          | 1,181,333.25     |
| 聞喜新鑫海天混凝土有限公司      | -                | 255,360.18             | -          | 255,360.18       |
| 小計                 | 2,888,102,175.50 | 133,024,662.64         | -          | 3,021,126,838.14 |
| 減：商譽減值準備           | 359,757,523.95   | 17,000,000.00          | -          | 376,757,523.95   |
| 合計                 | 2,528,344,651.55 | 116,024,662.64         | -          | 2,644,369,314.19 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 23、 商譽(續)

商譽減值準備的變動如下：

##### 2025年

單位：人民幣元

| 項目             | 年初餘額           | 本年增加<br>計提 | 本年減少 | 年末餘額           |
|----------------|----------------|------------|------|----------------|
| 鞏義通達中原耐火技術有限公司 | 3,967,009.95   | -          | -    | 3,967,009.95   |
| 北京強聯水泥有限公司     | 2,742,710.29   | -          | -    | 2,742,710.29   |
| 天津金隅振興環保科技有限公司 | 10,931,009.96  | -          | -    | 10,931,009.96  |
| 邯鄲涉縣金隅水泥有限公司   | 35,521,793.75  | -          | -    | 35,521,793.75  |
| 冀東裝備業務         | 323,595,000.00 | -          | -    | 323,595,000.00 |
| 合計             | 376,757,523.95 | -          | -    | 376,757,523.95 |

##### 2024年

單位：人民幣元

| 項目             | 年初餘額           | 本年增加<br>計提    | 本年減少 | 年末餘額           |
|----------------|----------------|---------------|------|----------------|
| 鞏義通達中原耐火技術有限公司 | 3,967,009.95   | -             | -    | 3,967,009.95   |
| 北京強聯水泥有限公司     | 2,742,710.29   | -             | -    | 2,742,710.29   |
| 天津金隅振興環保科技有限公司 | 10,931,009.96  | -             | -    | 10,931,009.96  |
| 邯鄲涉縣金隅水泥有限公司   | 35,521,793.75  | -             | -    | 35,521,793.75  |
| 冀東裝備業務         | 306,595,000.00 | 17,000,000.00 | -    | 323,595,000.00 |
| 合計             | 359,757,523.95 | 17,000,000.00 | -    | 376,757,523.95 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 23、商譽(續)

商譽所在資產組或資產組組合的相關信息如下：

| 名稱          | 所屬資產組或組合的構成及依據   | 所屬經營分部及依據                 | 是否與以前年度保持一致 |
|-------------|--|---------------------------|-------------|
| 冀東裝備業務資產組   | 主要由冀東裝備構成，對冀東裝備收購的協同效應受益對象是整個冀東裝備業務，且難以分攤至各資產組，所以將商譽分攤至資產組組合。  | 基於內部管理目的，該資產組組合歸屬於綠色建材板塊。 | 是           |
| 金隅冀東水泥業務資產組 | 主要由金隅冀東水泥集團股份有限公司(曾用名：唐山冀東水泥股份有限公司，以下簡稱「金隅冀東」)構成，對金隅冀東水泥收購的協同效應受益對象是整個水泥業務，且難以分攤至各資產組，所以將商譽分攤至資產組組合。 | 基於內部管理目的，該資產組歸屬於綠色建材板塊。   | 是           |
| 金隅杭加資產組     | 主要由浙江金隅杭加綠建科技有限公司構成，對浙江金隅杭加綠建科技有限公司收購的協同效應受益對象是整個加氣業務，且難以分攤至各資產組，所以將商譽分攤至資產組組合。                      | 基於內部管理目的，該資產組歸屬於綠色建材板塊。   | 是           |
| 其他資產組       | 本公司其他商譽均為收購上述公司股權時形成，將每個公司認定為一個資產組，其產生的現金流入獨立於其他資產或者資產組產生的現金流入。                                      | 基於內部管理目的，該資產組歸屬於綠色建材板塊。   | 是           |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 23、 商譽(續)

可收回金額按公允價值減去處置費用後的淨額確定的：

單位：人民幣元

| 項目     | 賬面價值             | 可回收金額            | 本年計提減值 | 公允價值和處置                       |              |  |
|--------|------------------|------------------|--------|-------------------------------|--------------|--|
|        |                  |                  |        | 費用的確定方式                       | 關鍵參數         | 關鍵參數的確定依據  |
| 冀東裝備業務 | 2,343,511,321.82 | 2,354,880,000.00 | -      | 公允價值採用市值評估方法、處置費用為與股票交易有關的費用。 | 股價、股份總數、處置費用 | 股價為期末公開網站查詢的股票價格；股份總數為期末公開網站查詢的股票數量；處置費用為股票交易的交易佣金、印花稅、過戶費等佣金。 |

可收回金額按預計未來現金流量的現值確定的：

單位：人民幣元

| 項目           | 賬面價值              | 可回收金額             | 本年計提減值 |
|--------------|-------------------|-------------------|--------|
| 金隅冀東水泥業務     | 50,815,582,268.12 | 63,673,656,270.13 | -      |
| 河北金隅鼎鑫水泥有限公司 | 1,925,907,867.45  | 3,142,385,745.67  | -      |
| 合計           | 52,741,490,135.57 | 66,816,042,015.80 | -      |

上述資產組的可收回金額的計量基礎和主要假設方法如下：

可收回金額按照資產組的公允價值減去處置費用後的淨額與資產組預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

對於本公司收購上市公司股權所形成的商譽，其公允價值減去處置費用後的淨額依據本集團所持有的上市公司公開發行人民幣普通股於2025年12月31日的權益市值加以調整後釐定。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 23、商譽(續)

資產組預計未來現金流量是根據管理層批准的5年期財務預算基礎上的現金流量預測來確定，採用的折現率範圍為9%-11%(2024年：9%-11%)，該等資產組預測期的收入增長率為1%-3%，於五年後的預計的現金流量按每年1%-3%(2024年：1%-3%)的固定增長率計算。評估時採用的其他關鍵假設還包括所屬資產組產品的預計產量、未來銷售價格、增長率、預計毛利率以及相關費用等，上述假設基於該等資產組以前年度的經營業績、行業水平、以及管理層對市場發展的預期。

## 24、長期待攤費用

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目         | 年初餘額             | 本年增加           | 本年攤銷             | 其他減少            | 年末餘額             |
|------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 裝修費        | 156,897,489.36   | 137,708,955.87 | (79,898,932.84)  | (970,230.86)    | 213,737,281.53   |
| 租入固定資產改良支出 | 18,048,132.46    | 4,390,160.25   | (4,630,664.42)   | (185,070.92)    | 17,622,557.37    |
| 土地租賃費及徵地補償 | 355,287,185.99   | 17,897,687.87  | (32,502,090.47)  | -               | 340,682,783.39   |
| 礦山剝離費      | 771,185,902.22   | 118,663,389.52 | (111,461,448.93) | (80,652.52)     | 778,307,190.29   |
| 其他         | 672,955,265.32   | 214,050,662.21 | (154,213,800.08) | (12,979,663.42) | 719,812,464.03   |
| 合計         | 1,974,373,975.35 | 492,710,855.72 | (382,706,936.74) | (14,215,617.72) | 2,070,162,276.61 |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目         | 年初餘額             | 本年增加           | 本年攤銷             | 其他減少            | 年末餘額             |
|------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 裝修費        | 120,456,957.12   | 87,473,132.56  | (46,212,555.71)  | (4,820,044.61)  | 156,897,489.36   |
| 租入固定資產改良支出 | 20,519,782.83    | 2,919,698.42   | (5,061,429.01)   | (329,919.78)    | 18,048,132.46    |
| 土地租賃費及徵地補償 | 329,480,476.30   | 82,041,406.89  | (42,758,569.77)  | (13,476,127.43) | 355,287,185.99   |
| 礦山剝離費      | 788,977,667.36   | 113,400,569.67 | (129,986,513.86) | (1,205,820.95)  | 771,185,902.22   |
| 其他         | 590,319,260.98   | 295,653,898.74 | (172,754,221.53) | (40,263,672.87) | 672,955,265.32   |
| 合計         | 1,849,754,144.59 | 581,488,706.28 | (396,773,289.88) | (60,095,585.64) | 1,974,373,975.35 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 25、遞延所得稅資產/遞延所得稅負債

單位：人民幣元

| 項目                  | 2025年12月31日      |                  | 2024年12月31日       |                  |
|---------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                     | 可抵扣暫時性差異         | 遞延所得稅資產          | 可抵扣暫時性差異          | 遞延所得稅資產          |
| 遞延所得稅資產             |                  |                  |                   |                  |
| 預提土地增值稅             | 756,575,782.00   | 189,143,945.50   | 902,907,306.32    | 225,726,826.58   |
| 可抵扣虧損               | 2,071,054,602.84 | 517,763,650.71   | 5,810,470,927.92  | 1,452,617,731.98 |
| 資產減值準備              | 1,686,958,523.60 | 421,739,630.90   | 1,696,537,430.84  | 424,134,357.71   |
| 預提的房地產開發成本          | 438,998,508.36   | 109,749,627.09   | 509,093,186.64    | 127,273,296.66   |
| 內部交易未實現損益           | 1,051,122,295.80 | 262,780,573.95   | 1,332,313,980.56  | 333,078,495.14   |
| 其他權益工具投資的<br>公允價值變動 | 558,056,048.60   | 139,514,012.15   | 540,080,985.48    | 135,020,246.37   |
| 其他                  | 1,035,001,837.84 | 258,750,459.46   | 879,187,840.60    | 219,796,960.15   |
| 合計                  | 7,597,767,599.04 | 1,899,441,899.76 | 11,670,591,658.36 | 2,917,647,914.59 |

單位：人民幣元

| 項目          | 2025年12月31日       |                  | 2024年12月31日       |                  |
|-------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|             | 應納稅暫時性差異          | 遞延所得稅負債          | 應納稅暫時性差異          | 遞延所得稅負債          |
| 遞延所得稅負債     |                   |                  |                   |                  |
| 投資性房地產評估增值  | 12,447,321,470.14 | 3,111,830,367.54 | 11,904,996,910.88 | 2,976,249,227.72 |
| 企業合併中的評估增減值 | 13,134,763,051.68 | 3,283,690,762.92 | 12,729,891,753.80 | 3,182,472,938.45 |
| 其他          | 1,950,124,076.64  | 487,531,019.16   | 2,129,577,332.76  | 532,394,333.19   |
| 合計          | 27,532,208,598.46 | 6,883,052,149.62 | 26,764,465,997.44 | 6,691,116,499.36 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 25、遞延所得稅資產/遞延所得稅負債(續)

未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損及暫時性差異如下：

| 項目       | 單位：人民幣元           |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
|          | 2025年12月31日       | 2024年12月31日       |
| 可抵扣虧損    | 21,893,353,381.58 | 20,135,952,326.25 |
| 可抵扣暫時性差異 | 10,862,499,647.35 | 7,291,216,294.83  |
| 合計       | 32,755,853,028.93 | 27,427,168,621.08 |

未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期：

| 項目    | 單位：人民幣元           |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
|       | 2025年12月31日       | 2024年12月31日       |
| 2025年 | -                 | 1,915,561,740.74  |
| 2026年 | 3,005,496,583.13  | 3,139,874,019.78  |
| 2027年 | 5,215,850,690.80  | 5,212,366,069.79  |
| 2028年 | 5,329,378,358.42  | 5,370,185,774.65  |
| 2029年 | 4,314,398,582.98  | 4,497,964,721.29  |
| 2030年 | 4,028,229,166.25  | -                 |
| 合計    | 21,893,353,381.58 | 20,135,952,326.25 |

本集團存在可抵扣虧損的子公司均基於經批准的預算編製未來5年盈利預測，以對其在可抵扣虧損到期前能夠產生的應納稅所得額進行評估，並根據評估結果對可抵扣虧損確認遞延所得稅資產。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 26、 其他非流動資產

單位：人民幣元

| 項目          | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
|-------------|----------------|----------------|
| 預付採礦權       | 103,496,177.03 | 100,800,000.00 |
| 預付工程、設備及廠房款 | 119,632,483.85 | 64,516,966.29  |
| 預付土地款       | 39,963,865.42  | 38,890,647.92  |
| 其他          | 81,267,529.70  | 103,099,797.21 |
| 合計          | 344,360,056.00 | 307,307,411.42 |

#### 27、 所有權或使用權受限資產

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目                  | 賬面餘額             | 賬面價值             | 受限類型  | 受限情況   |
|---------------------|------------------|------------------|-------|--|
| 用於擔保的資產             |                  |                  |       |  |
| 貨幣資金                | 1,374,798,755.72 | 1,374,798,755.72 | 擔保    |  |
| 財務公司存放中央銀行<br>法定準備金 | 995,739,580.24   | 995,739,580.24   | 擔保    | 金隅財務有限公司按規定向中國人民銀行繳納<br>的不能用於日常業務的法定存款準備金  |
| 信用證保證金              | 39,470,032.31    | 39,470,032.31    | 擔保    |  |
| 質量/履約保證金            | 271,576,311.39   | 271,576,311.39   | 擔保    |  |
| 承兌匯票保證金             | 34,872,958.54    | 34,872,958.54    | 擔保    |  |
| 房地產企業按揭貸款擔保         | 33,139,873.24    | 33,139,873.24    | 擔保    |  |
| 存貨                  | 5,624,386,462.27 | 5,624,386,462.27 | 抵押/凍結 | 本集團以賬面價值為5,205,167,567.00的存貨<br>抵押取得借款776,102,050.00元<br>本集團由於合同糾紛凍結的存貨<br>419,218,895.27元 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 27、所有權或使用權受限資產(續)

2025年12月31日(續)

單位：人民幣元

| 項目   | 賬面餘額           | 賬面價值           | 受限類型  | 受限情況   |
|------|----------------|----------------|-------|--|
| 應收賬款 | 171,798,319.20 | 171,798,319.20 | 擔保    | 本集團因保理未終止確認的應收賬款賬面價值43,841,883.73元，因供應鏈融資未終止確認的應收賬款賬面價值127,956,435.47元                             |
| 應收票據 | 278,036,242.33 | 278,036,242.33 | 質押/擔保 | 本集團以賬面價值為16,110,713.04元的應收票據質押取得借款16,110,713.04元，本集團於資產負債表日已背書或貼現未到期且未終止確認的應收票據賬面價值261,925,529.29元 |
| 固定資產 | 648,065,053.21 | 648,065,053.21 | 抵押/凍結 | 本集團以賬面價值為637,873,140.39元的固定資產抵押取得借款591,895,527.19元<br>本集團由於涉及訴訟凍結的固定資產10,191,912.82元               |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 27、 所有權或使用權受限資產(續)

2025年12月31日(續)

單位：人民幣元

| 項目     | 賬面餘額              | 賬面價值              | 受限類型  | 受限情況   |
|--------|-------------------|-------------------|-------|--|
| 投資性房地產 | 10,180,081,610.53 | 10,180,081,610.53 | 抵押    | 本集團以賬面價值為10,180,081,610.53的投資性房地產抵押取得借款 2,800,900,000.00元、其他非流動負債1,658,378,539.18元   |
| 股權     | 5,118,176,371.21  | 5,118,176,371.21  | 質押    | 本集團以賬面價值為5,118,176,371.21元的股權投資質押取得借款250,000,000.00元                                 |
| 土地使用權  | 3,628,334,991.21  | 3,628,334,991.21  | 抵押/凍結 | 本集團以賬面價值為3,614,492,164.08的土地使用權抵押取得借款504,615,200.00元，本集團由於涉及訴訟凍結的土地使用權13,842,827.13元 |
| 數據資源   | 455,642.12        | 455,642.12        | 質押    | 本集團以賬面價值為455,642.12的數據資源質押取得借款10,000,000.00元   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 27、所有權或使用權受限資產(續)

2025年12月31日(續)

單位：人民幣元

| 項目                      | 賬面餘額              | 賬面價值              | 受限類型        | 受限情況 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------|------|
| 其他原因造成所有權受到限制的<br>貨幣資金： |                   |                   |             |      |
| 房地產預售款受限資金              | 712,160,961.19    | 712,160,961.19    | 項目專用        |      |
| 其他                      | 490,159,253.18    | 490,159,253.18    | 礦山治理專<br>用等 |      |
| 合計                      | 28,226,453,662.17 | 28,226,453,662.17 |             |      |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目                  | 賬面餘額              | 賬面價值              | 受限類型 | 受限情況  |
|---------------------|-------------------|-------------------|------|---|
| 貨幣資金                | 1,541,359,302.16  | 1,541,359,302.16  | 擔保   |   |
| 財務公司存放中央銀行<br>法定準備金 | 1,167,233,816.33  | 1,167,233,816.33  | 擔保   | 金隅財務有限公司按規定向中國人民銀行繳納<br>的不能用於日常業務的法定存款準備金                 |
| 信用證保證金              | 80,151,571.21     | 80,151,571.21     | 擔保   |   |
| 質量/履約保證金            | 181,523,736.94    | 181,523,736.94    | 擔保   |   |
| 承兌匯票保證金             | 46,509,699.00     | 46,509,699.00     | 擔保   |   |
| 房地產企業按揭貸款擔保         | 65,940,478.68     | 65,940,478.68     | 擔保   |   |
| 存貨                  | 10,559,928,907.42 | 10,559,928,907.42 | 抵押   | 本集團以賬面價值為10,559,928,907.42元的存<br>貨抵押取得借款1,597,286,309.14元 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 27、 所有權或使用權受限資產(續)

2024年12月31日(續)

單位：人民幣元

| 項目     | 賬面餘額              | 賬面價值              | 受限類型  | 受限情況  |
|--------|-------------------|-------------------|-------|---|
| 應收賬款   | 687,587,533.40    | 687,587,533.40    | 擔保    | 本集團因保理未終止確認的應收賬款賬面價值206,727,036.42元，因供應鏈融資未終止確認的應收賬款賬面價值480,860,496.98元                 |
| 應收票據   | 319,949,788.90    | 319,949,788.90    | 質押/擔保 | 本集團用於開具銀行承兌匯票而質押的商業承兌匯票為2,495,421.54元，本集團於資產負債表日已背書或貼現未到期且未終止確認的應收票據賬面價值317,454,367.36元 |
| 應收款項融資 | 4,315,075.78      | 4,315,075.78      | 質押    | 本集團用於開具銀行承兌匯票而質押的銀行承兌匯票為4,315,075.78元   |
| 在建工程   | 28,809,950.00     | 28,809,950.00     | 抵押    | 本集團以賬面價值為28,809,950.00元的在建工程抵押取得借款7,597,412.35元   |
| 固定資產   | 93,131,651.28     | 93,131,651.28     | 凍結    | 本集團由於涉及訴訟凍結的固定資產93,131,651.28元  |
| 投資性房地產 | 10,070,355,804.84 | 10,070,355,804.84 | 抵押    | 本集團以賬面價值為10,070,355,804.84元的投資性房地產抵押取得借款712,000,000.00元                                 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 27、所有權或使用權受限資產(續)

2024年12月31日(續)

單位：人民幣元

| 項目         | 賬面餘額              | 賬面價值              | 受限類型 | 受限情況  |
|------------|-------------------|-------------------|------|---|
| 股權         | 5,118,176,371.21  | 5,118,176,371.21  | 質押   | 本集團以賬面價值為5,118,176,371.21元的股權投資質押取得借款750,000,000.00元  |
| 土地使用權      | 1,728,500,000.00  | 1,728,500,000.00  | 抵押   | 本集團以賬面價值為1,728,500,000.00元的土地使用權抵押取得借款545,570,532.99元 |
| 房地產預售款受限資金 | 982,367,781.40    | 982,367,781.40    | 其他   |   |
| 其他         | 867,500,416.94    | 867,500,416.94    | 其他   |   |
| 合計         | 32,001,982,583.33 | 32,001,982,583.33 |      |   |

## 28、短期借款

單位：人民幣元

| 項目       | 2025年12月31日              | 2024年12月31日       |
|----------|--------------------------|-------------------|
| 信用借款     | <b>23,585,719,685.30</b> | 24,297,398,062.05 |
| 保證借款(註1) | <b>2,034,900,000.00</b>  | 3,482,621,163.88  |
| 抵押借款(註2) | <b>30,000,000.00</b>     | 410,187,940.53    |
| 質押借款(註2) | <b>26,110,713.04</b>     | 144,955,282.68    |
| 合計       | <b>25,676,730,398.34</b> | 28,335,162,449.14 |

註1：於2025年12月31日及2024年12月31日，保證借款均由本集團內部單位提供保證擔保。

註2：於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團抵押、質押借款對應的抵押及質押物明細和價值見附註五、27。

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團無逾期借款。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 29、應付票據

| 項目     | 單位：人民幣元          |                  |
|--------|------------------|------------------|
|        | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
| 銀行承兌匯票 | 3,126,581,038.47 | 1,986,042,605.54 |
| 商業承兌匯票 | 1,023,601,137.40 | 1,069,123,435.43 |
| 合計     | 4,150,182,175.87 | 3,055,166,040.97 |

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團無到期未付的應付票據。

#### 30、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：

| 項目         | 單位：人民幣元           |                   |
|------------|-------------------|-------------------|
|            | 2025年12月31日       | 2024年12月31日       |
| 1年以內(含1年)  | 11,428,369,996.36 | 16,755,683,271.11 |
| 1年至2年(含2年) | 2,615,193,764.48  | 2,136,863,970.92  |
| 2年至3年(含3年) | 1,175,820,493.30  | 952,615,068.78    |
| 3年以上       | 1,353,637,610.70  | 1,098,991,667.76  |
| 合計         | 16,573,021,864.84 | 20,944,153,978.57 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 30、應付賬款(續)

於2025年12月31日，本集團賬齡超過1年或逾期的重大應付賬款如下：

單位：人民幣元

| 項目             | 未償還或             |        |
|----------------|------------------|--------|
|                | 應付餘額             | 未結轉的原因 |
| 北京城建集團有限責任公司   | 882,102,852.32   | 尚未結算   |
| 北京建工四建工程建設有限公司 | 732,188,945.24   | 尚未結算   |
| 代縣宏威水泥有限責任公司   | 136,985,923.52   | 尚未結算   |
| 寧波住宅建設集團股份有限公司 | 131,709,998.64   | 尚未結算   |
| 杭州宏美建工集團有限公司   | 112,200,267.43   | 尚未結算   |
| 合計             | 1,995,187,987.15 |        |

## 31、預收款項

單位：人民幣元

| 項目   | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
|------|----------------|----------------|
| 預收租金 | 318,616,077.79 | 326,427,424.85 |

## 32、合同負債

單位：人民幣元

| 項目    | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
|-------|------------------|------------------|
| 預收房款  | 5,158,153,937.36 | 4,238,846,577.84 |
| 預收貨款  | 1,383,693,032.21 | 1,101,699,539.05 |
| 預收物業費 | 183,462,601.03   | 227,274,155.91   |
| 預收工程款 | 125,202,071.25   | 145,496,199.21   |
| 其他    | 224,672,733.19   | 275,516,110.79   |
| 合計    | 7,075,184,375.04 | 5,988,832,582.80 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 32、合同負債(續)

於2025年12月31日，賬齡超過1年的重要合同負債列示如下：

單位：人民幣元

| 項目   | 合同負債餘額         | 未結轉原因   |
|------|----------------|---------|
| 預收房款 | 773,872,769.11 | 項目尚未竣工等 |
| 預收貨款 | 63,168,361.76  | 供貨尚未結束等 |
| 其他   | 2,620,395.65   | 尚未提供服務等 |
| 合計   | 839,661,526.52 |         |

於資產負債表日預收房款明細如下：

單位：人民幣元

| 項目      | 預計下批結算日期 | 項目預售比例 | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
|---------|----------|--------|------------------|------------------|
| 北京-隅·東序 | 2027年2月  | 23%    | 1,626,275,919.52 | 168,054,384.78   |
| 蘇州-紫金翡麗 | 2026年6月  | 30%    | 1,499,023,206.47 | 550,961,878.18   |
| 北京-上城郡  | 2026年6月  | 93%    | 519,912,435.95   | 61,358,129.02    |
| 北京-隅·西頌 | 2027年11月 | 28%    | 355,137,508.03   | -                |
| 北京-花溪雲錦 | 2027年11月 | 40%    | 339,658,383.80   | -                |
| 北京-隅·海峴 | 2028年6月  | 11%    | 124,121,909.18   | -                |
| 北京-康惠園  | 2026年6月  | 94%    | 100,289,963.19   | 473,731,851.47   |
| 北京-望京雲尚 | 2026年12月 | 37%    | 50,694,063.22    | 1,555,307,106.87 |
| 常州-鐘樓天築 | 2026年2月  | 77%    | 18,166,544.41    | 87,525,599.04    |
| 其他      |          |        | 524,874,003.59   | 1,341,907,628.48 |
| 合計      |          |        | 5,158,153,937.36 | 4,238,846,577.84 |

年初合同負債賬面價值中金額為2,529,139,482.01元已於本年度確認為收入。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 33、應付職工薪酬

## 2025年

單位：人民幣元

| 項目            | 年初餘額           | 本年增加             | 本年減少               | 年末餘額           |
|---------------|----------------|------------------|--------------------|----------------|
| 短期薪酬          | 238,286,327.34 | 6,314,823,724.43 | (6,306,139,915.06) | 246,970,136.71 |
| 離職後福利(設定提存計劃) | 21,999,996.99  | 881,725,486.32   | (883,764,876.95)   | 19,960,606.36  |
| 辭退福利          | 37,113,597.39  | 67,863,400.00    | (73,297,761.68)    | 31,679,235.71  |
| 合計            | 297,399,921.72 | 7,264,412,610.75 | (7,263,202,553.69) | 298,609,978.78 |

## 2024年

單位：人民幣元

| 項目            | 年初餘額           | 本年增加             | 本年減少               | 年末餘額           |
|---------------|----------------|------------------|--------------------|----------------|
| 短期薪酬          | 246,431,726.11 | 6,493,841,414.97 | (6,501,986,813.74) | 238,286,327.34 |
| 離職後福利(設定提存計劃) | 15,799,077.59  | 865,795,297.61   | (859,594,378.21)   | 21,999,996.99  |
| 辭退福利          | 15,639,331.21  | 93,568,648.07    | (72,094,381.89)    | 37,113,597.39  |
| 合計            | 277,870,134.91 | 7,453,205,360.65 | (7,433,675,573.84) | 297,399,921.72 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 33、 應付職工薪酬(續)

短期薪酬如下：

##### 2025年

單位：人民幣元

| 項目             | 年初餘額           | 本年增加             | 本年減少               | 年末餘額           |
|----------------|----------------|------------------|--------------------|----------------|
| 工資、獎金、津貼和補貼    | 147,683,060.55 | 4,696,264,255.22 | (4,682,625,281.19) | 161,322,034.58 |
| 職工福利費          | 1,110,494.97   | 462,271,534.88   | (460,770,991.72)   | 2,611,038.13   |
| 社會保險費          | 18,351,753.23  | 467,854,205.23   | (466,461,049.00)   | 19,744,909.46  |
| 其中：醫療保險(含生育保險) | 17,644,792.21  | 417,772,711.40   | (416,296,736.52)   | 19,120,767.09  |
| 工傷保險費          | 706,961.02     | 50,081,493.83    | (50,164,312.48)    | 624,142.37     |
| 住房公積金          | 21,078,675.62  | 503,020,333.94   | (505,239,044.11)   | 18,859,965.45  |
| 工會經費和職工教育經費    | 44,238,647.91  | 110,283,195.45   | (111,126,044.13)   | 43,395,799.23  |
| 其他短期薪酬         | 5,823,695.06   | 75,130,199.71    | (79,917,504.91)    | 1,036,389.86   |
| 合計             | 238,286,327.34 | 6,314,823,724.43 | (6,306,139,915.06) | 246,970,136.71 |

##### 2024年

單位：人民幣元

| 項目             | 年初餘額           | 本年增加             | 本年減少               | 年末餘額           |
|----------------|----------------|------------------|--------------------|----------------|
| 工資、獎金、津貼和補貼    | 149,213,562.78 | 4,892,449,808.08 | (4,893,980,310.31) | 147,683,060.55 |
| 職工福利費          | 2,112,194.78   | 469,346,209.98   | (470,347,909.79)   | 1,110,494.97   |
| 社會保險費          | 11,760,017.14  | 454,128,680.23   | (447,536,944.14)   | 18,351,753.23  |
| 其中：醫療保險(含生育保險) | 10,837,380.08  | 411,455,091.07   | (404,647,678.94)   | 17,644,792.21  |
| 工傷保險費          | 922,637.06     | 42,673,589.16    | (42,889,265.20)    | 706,961.02     |
| 住房公積金          | 24,124,281.32  | 497,639,708.63   | (500,685,314.33)   | 21,078,675.62  |
| 工會經費和職工教育經費    | 42,375,712.47  | 126,918,234.11   | (125,055,298.67)   | 44,238,647.91  |
| 其他短期薪酬         | 16,845,957.62  | 53,358,773.94    | (64,381,036.50)    | 5,823,695.06   |
| 合計             | 246,431,726.11 | 6,493,841,414.97 | (6,501,986,813.74) | 238,286,327.34 |

於資產負債表日，本賬戶餘額中無屬於拖欠性質的應付職工薪酬。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 33、應付職工薪酬(續)

設定提存計劃如下：

## 2025年

單位：人民幣元

| 項目      | 年初餘額          | 本年增加           | 本年減少             | 年末餘額          |
|---------|---------------|----------------|------------------|---------------|
| 基本養老保險費 | 20,537,710.74 | 714,176,083.64 | (715,989,572.11) | 18,724,222.27 |
| 失業保險費   | 740,246.84    | 26,268,910.97  | (26,269,576.30)  | 739,581.51    |
| 企業年金繳納  | 722,039.41    | 141,280,491.71 | (141,505,728.54) | 496,802.58    |
| 合計      | 21,999,996.99 | 881,725,486.32 | (883,764,876.95) | 19,960,606.36 |

## 2024年

單位：人民幣元

| 項目      | 年初餘額          | 本年增加           | 本年減少             | 年末餘額          |
|---------|---------------|----------------|------------------|---------------|
| 基本養老保險費 | 13,995,528.89 | 694,352,736.99 | (687,810,555.14) | 20,537,710.74 |
| 失業保險費   | 702,092.00    | 25,255,963.47  | (25,217,808.63)  | 740,246.84    |
| 企業年金繳納  | 1,101,456.70  | 146,186,597.15 | (146,566,014.44) | 722,039.41    |
| 合計      | 15,799,077.59 | 865,795,297.61 | (859,594,378.21) | 21,999,996.99 |

本集團參加由當地政府管理的養老保險與失業保險。本集團分別按上一年度工資總額16%和0.3%-0.8%繳納(2024年：16%和0.3%-0.8%)。此外，本集團還參加企業年金計劃。對於符合一定條件的企業與員工按照一定比例繳納企業年金。該年金計劃由合資格的外部管理機構運作及管理。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 34、 應交稅費

單位：人民幣元

| 項目      | 2025年12月31日    | 2024年12月31日      |
|---------|----------------|------------------|
| 增值稅     | 312,899,329.95 | 335,035,751.45   |
| 企業所得稅   | 299,582,029.19 | 577,260,998.89   |
| 土地增值稅   | 65,687,033.62  | 76,315,948.53    |
| 資源稅     | 38,068,889.93  | 28,205,657.46    |
| 房產稅     | 37,255,908.00  | 38,115,091.40    |
| 城市維護建設稅 | 24,857,673.29  | 23,268,286.00    |
| 教育費附加   | 19,452,350.44  | 17,308,056.22    |
| 城鎮土地使用稅 | 17,934,037.44  | 17,704,856.77    |
| 個人所得稅   | 14,683,874.40  | 15,941,790.54    |
| 契稅及其他   | 50,632,663.58  | 75,579,427.63    |
| 合計      | 881,053,789.84 | 1,204,735,864.89 |

#### 35、 其他應付款

單位：人民幣元

| 項目                    | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 應付股利                  | 482,027,356.76   | 590,056,940.43   |
| 其他股東                  | 71,821,054.02    | 79,001,138.71    |
| 永續債利息                 | 410,206,302.74   | 511,055,801.72   |
| 其他應付款                 | 6,635,856,247.84 | 6,070,849,498.56 |
| 代收及暫收款項               | 1,027,695,363.35 | 1,428,740,331.08 |
| 押金保證金                 | 1,492,674,596.40 | 1,443,835,407.78 |
| 關聯公司往來                | 833,070,559.34   | 684,691,832.07   |
| 應付工程款                 | 1,129,631,169.28 | 210,422,549.82   |
| 拆遷補償款                 | 420,266,547.17   | 463,895,864.47   |
| 應付股權收購款               | 497,324,259.21   | 733,964,439.37   |
| 應付土地款                 | 62,125,646.00    | 66,012,026.65    |
| 應付運雜費                 | 36,515,114.26    | 67,107,364.86    |
| 應付公共維修基金              | 53,216,033.78    | 45,555,852.93    |
| 設定受益計劃淨負債流動部分(附註五、42) | 31,939,639.00    | 49,750,442.54    |
| 水電氣費                  | 12,373,299.90    | 8,844,072.82     |
| 其他                    | 1,039,024,020.15 | 868,029,314.17   |
| 合計                    | 7,117,883,604.60 | 6,660,906,438.99 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 35、其他應付款(續)

於2025年12月31日，本集團賬齡超過1年的重大其他應付款如下：

單位：人民幣元

| 項目             | 與本集團關係 | 佔其他應付款總        |         |       |
|----------------|--------|----------------|---------|-------|
|                |        | 應付金額           | 額的比例(%) | 未償還原因 |
| 北京宸宇房地產開發有限公司  | 關聯方    | 514,627,660.02 | 7.23    | 未結算   |
| 昌黎縣武軍水泥有限責任公司  | 第三方    | 63,896,965.15  | 0.90    | 未結算   |
| 北京廣安基礎設施建投公司   | 第三方    | 56,915,228.47  | 0.80    | 未結算   |
| 北京市西城區房屋徵收事務中心 | 第三方    | 34,572,250.82  | 0.49    | 未結算   |
| 單位2            | 第三方    | 32,532,450.87  | 0.46    | 未結算   |
| 合計             |        | 702,544,555.33 | 9.88    |       |

## 36、一年內到期的非流動負債

單位：人民幣元

| 項目                  | 2025年12月31日       | 2024年12月31日       |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 一年內到期的長期借款(附註五、38)  | 19,489,750,132.64 | 9,831,272,623.91  |
| 一年內到期的應付債券(附註五、39)  | 5,546,717,827.25  | 10,686,586,603.49 |
| 一年內到期的租賃負債(附註五、40)  | 93,820,575.27     | 144,028,915.34    |
| 一年內到期的長期應付款(附註五、41) | 123,348,388.56    | 161,419,475.33    |
| 合計                  | 25,253,636,923.72 | 20,823,307,618.07 |

## 37、其他流動負債

單位：人民幣元

| 項目        | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
|-----------|------------------|------------------|
| 預提費用      | 2,762,820,014.13 | 2,646,935,263.96 |
| 其中：預提開發成本 | 1,740,361,819.12 | 1,458,718,853.24 |
| 預提土地增值稅   | 757,797,652.31   | 902,553,788.74   |
| 其他預提費用    | 264,660,542.70   | 285,662,621.98   |
| 待轉銷項稅     | 674,254,614.27   | 469,466,043.52   |
| 合計        | 3,437,074,628.40 | 3,116,401,307.48 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 38、長期借款

單位：人民幣元

| 項目           | 2025年12月31日              | 2024年12月31日       |
|--------------|--------------------------|-------------------|
| 信用借款         | <b>62,483,674,597.35</b> | 47,639,505,206.84 |
| 保證借款(註1)     | <b>7,650,192,035.67</b>  | 7,633,197,111.36  |
| 抵押借款(註2)     | <b>4,643,512,777.19</b>  | 4,707,628,026.72  |
| 質押借款(註2)     | <b>250,000,000.00</b>    | 750,000,000.00    |
| 小計           | <b>75,027,379,410.21</b> | 60,730,330,344.92 |
| 減：一年內到期的長期借款 | <b>19,489,750,132.64</b> | 9,831,272,623.91  |
| 合計           | <b>55,537,629,277.57</b> | 50,899,057,721.01 |

註1：於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團保證借款均由本集團內部單位提供擔保。

註2：於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團抵押、質押借款對應的抵押及質押物明細和價值見附註五、27。

於資產負債表日，長期借款到期期限分析如下：

單位：人民幣元

| 項目   | 2025年12月31日              | 2024年12月31日       |
|------|--------------------------|-------------------|
| 1年以內 | <b>19,489,750,132.64</b> | 9,831,272,623.91  |
| 1至2年 | <b>23,061,207,284.99</b> | 14,216,288,829.65 |
| 2至5年 | <b>28,669,455,942.30</b> | 28,452,026,671.34 |
| 5年以上 | <b>3,806,966,050.28</b>  | 8,230,742,220.02  |
| 合計   | <b>75,027,379,410.21</b> | 60,730,330,344.92 |

於2025年12月31日，上述借款的年利率為2.00%-5.65%(2024年12月31日：1.20%-5.65%)。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 39、應付短期融資券和應付債券

單位：人民幣元

| 項目           | 2025年12月31日              | 2024年12月31日       |
|--------------|--------------------------|-------------------|
| 應付短期融資券      | <b>1,000,644,383.56</b>  | 6,026,458,630.14  |
| 應付債券         |                          |                   |
| 公司債券         | <b>14,601,734,490.65</b> | 17,974,672,661.83 |
| 中期票據         | <b>7,103,525,616.48</b>  | 7,625,346,587.97  |
| 合計           | <b>21,705,260,107.13</b> | 25,600,019,249.80 |
| 減：一年內到期的應付債券 | <b>5,546,717,827.25</b>  | 10,686,586,603.49 |
| 非流動部分        | <b>16,158,542,279.88</b> | 14,913,432,646.31 |

到期期限分析：

單位：人民幣元

| 項目        | 2025年12月31日              | 2024年12月31日       |
|-----------|--------------------------|-------------------|
| 1年以內(含1年) | <b>5,546,717,827.25</b>  | 10,686,586,603.49 |
| 1至2年(含2年) | <b>3,198,266,163.05</b>  | 4,423,989,151.49  |
| 2至5年(含5年) | <b>10,462,420,471.35</b> | 5,991,837,849.34  |
| 5年以上      | <b>2,497,855,645.48</b>  | 4,497,605,645.48  |
| 合計        | <b>21,705,260,107.13</b> | 25,600,019,249.80 |

財務報表附註

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

五、合併財務報表主要項目註釋(續)  
39、應付短期融資券和應付債券(續)

於2025年12月31日，應付債券餘額列示如下：

| 項目        | 票面利率 (%) | 面值     | 發行日期        | 債券期限   | 發行金額              | 年初餘額              | 本年發行             | 按面值計提利息        | 折溢攤銷          | 償還及支付利息            | 重分類至               |                   | 單位：人民幣元 |
|-----------|----------|--------|-------------|--------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|---------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------|
|           |          |        |             |        |                   |                   |                  |                |               |                    | 一年內到期              | 一年內到期             |         |
| 公司債及中期票據： |          |        |             |        |                   |                   |                  |                |               |                    |                    |                   |         |
| 15億元公司債   | 2.80     | 15億元   | 2018年7月12日  | 5+2年   | 85,900,000.00     | 86,554,742.31     | -                | 1,750,457.69   | -             | (86,305,200.00)    | -                  | -                 | 否       |
| 45億元公司債   | 2.18     | 45億元   | 2020年1月10日  | 5+2年   | 4,500,000,000.00  | 4,670,595,106.29  | -                | 71,933,970.42  | 4,285,714.29  | (1,480,550,000.00) | (68,018,827.95)    | 3,198,266,163.05  | 否       |
| 20億元公司債   | 3.00     | 20億元   | 2020年6月16日  | 3+2年   | 2,000,000,000.00  | 2,031,933,892.78  | -                | 28,006,107.22  | -             | (2,060,000,000.00) | -                  | -                 | 否       |
| 15億元公司債   | 2.90     | 15億元   | 2020年8月14日  | 3+2年   | 879,000,000.00    | 887,277,955.15    | -                | 17,213,044.85  | -             | (944,491,000.00)   | -                  | -                 | 否       |
| 28.2億元公司債 | 2.00     | 28.2億元 | 2020年11月5日  | 6年     | 2,820,000,000.00  | 1,704,549,740.52  | -                | 28,398,021.32  | 45,852,163.77 | (26,670,377.35)    | (1,753,129,548.26) | -                 | 否       |
| 10億元公司債   | 2.49     | 10億元   | 2021年6月11日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 795,463,506.99    | -                | 19,546,500.00  | 278,710.70    | (19,546,500.00)    | (795,742,217.69)   | -                 | 否       |
| 10億元公司債   | 2.24     | 10億元   | 2021年10月13日 | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 558,844,198.01    | -                | 10,586,825.00  | 277,574.86    | (12,432,000.00)    | (657,276,397.87)   | -                 | 否       |
| 20億元公司債   | 2.50     | 20億元   | 2021年11月22日 | 3+2年   | 2,000,000,000.00  | 1,389,020,788.38  | -                | 37,481,951.35  | -             | (1,029,300,000.00) | (1,391,802,739.73) | -                 | 否       |
| 10億元公司債   | 2.93     | 10億元   | 2022年5月31日  | 3年     | 1,000,000,000.00  | 1,016,992,343.18  | -                | 12,307,656.82  | -             | (1,029,300,000.00) | -                  | -                 | 否       |
| 10億元中期票據  | 2.84     | 10億元   | 2022年8月26日  | 3年     | 1,000,000,000.00  | 1,009,732,600.95  | -                | 18,466,483.92  | 200,915.13    | (1,029,400,000.00) | -                  | -                 | 否       |
| 8億元公司債    | 2.53     | 8億元    | 2024年4月26日  | 1+1+1年 | 800,000,000.00    | 813,106,200.07    | 10,000,000.00    | 20,773,252.00  | -             | (92,329,531.45)    | (811,549,920.62)   | -                 | 否       |
| 10億元公司債   | 2.44     | 10億元   | 2024年4月22日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 1,015,184,303.26  | -                | 24,399,999.96  | 387,159.83    | (24,400,000.00)    | (16,808,868.82)    | 988,762,574.23    | 否       |
| 15億元中期票據  | 2.87     | 15億元   | 2024年2月6日   | 5+2年   | 1,500,000,000.00  | 1,539,921,917.81  | -                | 42,932,054.83  | -             | (43,050,000.00)    | (38,803,972.64)    | 1,500,000,000.00  | 否       |
| 20億元中期票據  | 2.84     | 20億元   | 2024年3月4日   | 3+2年   | 2,000,000,000.00  | 2,047,151,780.82  | -                | 58,800,000.00  | -             | (59,800,000.00)    | (47,151,780.82)    | 2,000,000,000.00  | 否       |
| 10億元公司債   | 2.35     | 10億元   | 2024年7月8日   | 5年     | 1,000,000,000.00  | 1,008,123,567.84  | -                | 28,500,000.05  | 500,000.00    | (23,500,000.00)    | (11,395,890.41)    | 998,227,677.48    | 否       |
| 10億元公司債   | 2.67     | 10億元   | 2024年7月8日   | 10年    | 1,000,000,000.00  | 2,047,151,780.82  | -                | 26,700,000.00  | 250,000.00    | (26,700,000.00)    | (12,947,671.23)    | 997,855,645.48    | 否       |
| 20億元中期票據  | 2.29     | 20億元   | 2024年9月23日  | 5年     | 2,000,000,000.00  | 2,012,547,945.21  | -                | 46,800,000.00  | -             | (46,800,000.00)    | (12,547,945.21)    | 2,000,000,000.00  | 否       |
| 10億元公司債   | 1.99     | 10億元   | 2024年12月17日 | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 998,335,140.91    | -                | 19,900,000.00  | 833,333.33    | (19,900,000.00)    | (817,808.22)       | 998,350,666.02    | 否       |
| 10億元公司債   | 2.15     | 10億元   | 2024年9月20日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 1,004,070,202.61  | -                | 21,500,000.04  | 385,124.10    | (21,500,000.00)    | (5,852,777.83)     | 998,602,548.92    | 否       |
| 10億元公司債   | 1.99     | 10億元   | 2025年1月20日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | -                 | 998,000,000.00   | 18,849,722.19  | 477,004.65    | -                  | (18,849,722.14)    | 998,477,004.70    | 否       |
| 15億元中期票據  | 2.35     | 15億元   | 2025年11月10日 | 5年     | 1,500,000,000.00  | -                 | 1,500,000,000.00 | 5,021,917.81   | -             | -                  | (5,021,917.81)     | 1,500,000,000.00  | 否       |
| 小計        |          |        |             |        | 30,084,900,000.00 | 25,600,019,249.80 | 2,478,000,000.00 | 551,887,765.47 | 53,727,700.66 | (6,978,374,608.80) | (5,546,717,827.25) | 16,158,542,279.88 |         |
| 短期融資券：    |          |        |             |        |                   |                   |                  |                |               |                    |                    |                   |         |
| 20億元短期融資券 | 2.06     | 20億元   | 2024年8月23日  | 210天   | 2,000,000,000.00  | 2,014,786,649.32  | -                | 8,917,260.27   | -             | (2,023,704,109.59) | -                  | -                 | 否       |
| 10億元短期融資券 | 2.10     | 10億元   | 2024年9月13日  | 245天   | 1,000,000,000.00  | 1,006,328,767.12  | -                | 7,767,123.29   | -             | (1,014,095,890.41) | -                  | -                 | 否       |
| 20億元短期融資券 | 2.04     | 20億元   | 2024年11月20日 | 24天    | 2,000,000,000.00  | 2,004,694,794.52  | -                | 22,915,068.49  | -             | (2,027,609,663.01) | -                  | -                 | 否       |
| 10億元短期融資券 | 1.82     | 10億元   | 2024年12月19日 | 26天    | 1,000,000,000.00  | 1,000,648,219.18  | -                | 12,665,205.48  | -             | (1,013,313,424.66) | -                  | -                 | 否       |
| 20億元短期融資券 | 1.92     | 20億元   | 2025年2月18日  | 289天   | 2,000,000,000.00  | -                 | 2,000,000,000.00 | 28,300,273.97  | -             | (2,029,300,273.97) | -                  | -                 | 否       |
| 10億元短期融資券 | 1.65     | 10億元   | 2025年9月17日  | 100天   | 1,000,000,000.00  | -                 | 1,000,000,000.00 | 4,520,547.95   | -             | (1,004,520,547.95) | -                  | -                 | 否       |
| 10億元短期融資券 | 1.68     | 10億元   | 2025年12月18日 | 58天    | 1,000,000,000.00  | -                 | 1,000,000,000.00 | 644,383.56     | -             | -                  | -                  | 1,000,644,383.56  | 否       |
| 小計        |          |        |             |        | 10,000,000,000.00 | 6,028,458,630.14  | 4,000,000,000.00 | 85,729,863.01  | -             | (9,111,544,109.59) | -                  | 1,000,644,383.56  |         |

財務報表附註

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

五、合併財務報表主要項目註釋(續)  
39、應付短期融資券和應付債券(續)

於2024年12月31日，應付債券餘額列示如下：

| 項目         | 票面利率 (%) | 面值     | 發行日期        | 債券期限   | 發行金額              | 年初餘額              | 本年發行              | 按面值計提利息        | 折溢攤銷數         | 應還支付利息              | 重分類至一年內到期           | 單位：人民幣元           |      |   |
|------------|----------|--------|-------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------|---------------------|---------------------|-------------------|------|---|
|            |          |        |             |        |                   |                   |                   |                |               |                     |                     | 年末餘額              | 是否攤銷 |   |
| 公司債及中期票據：  |          |        |             |        |                   |                   |                   |                |               |                     |                     |                   |      |   |
| 5億元公司債     | 2.95     | 5億元    | 2017年5月19日  | 5+2年   | 1,000,000,000.00  | 367,198.68        | -                 | 9,915.28       | 652,386.04    | (1,029,500.00)      | -                   | -                 | -    | - |
| 15億元公司債    | 2.80     | 15億元   | 2018年7月12日  | 5+2年   | 85,900,000,000.00 | 86,552,138.38     | -                 | 1,509,465.57   | 898,317.36    | (2,405,200.00)      | -                   | -                 | -    | - |
| 15億元公司債    | 4.07     | 15億元   | 2019年1月9日   | 5+2年   | 1,500,000,000.00  | 1,558,011,237.80  | -                 | 1,338,082.19   | 1,700,680.01  | (1,561,050,000.00)  | (86,554,742.31)     | -                 | -    | - |
| 25億元中期票據   | 4.35     | 25億元   | 2019年3月7日   | 5年     | 2,500,000,000.00  | 2,587,893,835.62  | -                 | 20,856,164.38  | -             | (2,608,750,000.00)  | -                   | -                 | -    | - |
| 20億元中期票據   | 2.94     | 20億元   | 2019年8月7日   | 5年     | 2,000,000,000.00  | 2,031,088,219.18  | -                 | 47,711,780.82  | -             | (2,078,800,000.00)  | -                   | -                 | -    | - |
| 15億元公司債    | 2.94     | 15億元   | 2019年10月28日 | 5年     | 1,500,000,000.00  | 1,427,487,284.23  | -                 | 34,355,924.43  | (53,327.50)   | (1,461,789,681.16)  | -                   | -                 | -    | - |
| 20億元中期票據   | 4.13     | 20億元   | 2019年11月12日 | 5年     | 2,000,000,000.00  | 2,010,636,164.38  | -                 | 71,963,635.62  | -             | (2,082,600,000.00)  | -                   | -                 | -    | - |
| 45億元公司債    | 3.99     | 45億元   | 2020年1月10日  | 5+2年   | 4,500,000,000.00  | 4,668,771,344.19  | -                 | 180,041,917.80 | 1,331,844.30  | (719,590,000.00)    | (4,670,595,106.29)  | -                 | -    | - |
| 20億元公司債    | 3.00     | 20億元   | 2020年6月16日  | 3+2年   | 2,000,000,000.00  | 2,033,555,525.03  | -                 | 57,383,015.70  | 1,055,354.05  | (60,000,000.00)     | (2,031,993,892.78)  | -                 | -    | - |
| 15億元公司債    | 2.90     | 15億元   | 2020年8月14日  | 3+2年   | 879,000,000.00    | 887,050,068.61    | -                 | 22,986,084.93  | 2,722,801.61  | (25,491,000.00)     | (887,277,955.15)    | -                 | -    | - |
| 28.2億元公司債  | 1.50     | 28.2億元 | 2020年11月5日  | 6年     | 2,820,000,000.00  | 1,653,620,851.00  | -                 | 22,575,547.06  | 48,674,572.26 | (21,321,230.80)     | (4,895,864.03)      | 1,699,653,876.49  | -    | - |
| 10億元公司債    | 2.49     | 10億元   | 2021年6月11日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 1,019,707,365.72  | -                 | 27,170,277.76  | 285,863.51    | (251,700,000.00)    | (10,859,166.55)     | 784,604,340.44    | -    | - |
| 10億元公司債    | 2.24     | 10億元   | 2021年10月13日 | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | 1,006,992,374.22  | -                 | 32,257,925.00  | 293,898.79    | (480,700,000.00)    | (4,331,312.10)      | 554,512,885.91    | -    | - |
| 20億元公司債    | 2.50     | 20億元   | 2021年11月22日 | 3+2年   | 2,000,000,000.00  | 2,002,784,016.07  | -                 | 60,254,794.52  | 1,381,977.79  | (675,400,000.00)    | (3,802,739.73)      | 1,385,278,048.65  | -    | - |
| 10億元中期票據   | 2.93     | 10億元   | 2022年5月31日  | 3年     | 1,000,000,000.00  | 1,016,483,789.18  | -                 | 28,300,000.04  | 508,554.00    | (29,300,000.04)     | (1,016,992,343.18)  | -                 | -    | - |
| 10億元中期票據   | 2.84     | 10億元   | 2022年8月26日  | 3年     | 1,000,000,000.00  | 1,009,228,288.76  | -                 | 28,400,000.04  | 504,312.19    | (28,400,000.04)     | (1,009,732,600.95)  | -                 | -    | - |
| 15億元公司債    | 2.87     | 15億元   | 2024年2月6日   | 5+2年   | 1,500,000,000.00  | -                 | 1,500,000,000.00  | 38,921,917.81  | -             | -                   | (38,921,917.81)     | 1,500,000,000.00  | -    | - |
| 20億元公司債    | 2.84     | 20億元   | 2024年3月4日   | 3+2年   | 2,000,000,000.00  | -                 | 2,000,000,000.00  | 47,151,780.82  | -             | -                   | (47,151,780.82)     | 2,000,000,000.00  | -    | - |
| 10億元公司債    | 2.44     | 10億元   | 2024年4月22日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | -                 | 998,000,000.00    | 18,808,888.86  | 375,414.40    | -                   | (18,808,888.86)     | 998,375,414.40    | -    | - |
| 8億元公司債     | 2.53     | 8億元    | 2024年4月26日  | 1+1+1年 | 800,000,000.00    | -                 | 800,000,000.00    | 13,106,200.07  | -             | -                   | (13,106,200.07)     | -                 | -    | - |
| 10億元公司債    | 2.35     | 10億元   | 2024年7月8日   | 5年     | 1,000,000,000.00  | -                 | 997,500,000.00    | 11,395,890.41  | 227,677.43    | -                   | (11,395,890.41)     | 997,727,677.43    | -    | - |
| 10億元公司債    | 2.67     | 10億元   | 2024年7月8日   | 10年    | 1,000,000,000.00  | -                 | 997,500,000.00    | 12,947,671.23  | 105,645.48    | -                   | (12,947,671.23)     | 997,605,645.48    | -    | - |
| 20億元中期票據   | 2.29     | 20億元   | 2024年9月23日  | 5年     | 2,000,000,000.00  | -                 | 2,000,000,000.00  | 12,547,945.21  | -             | -                   | (12,547,945.21)     | 2,000,000,000.00  | -    | - |
| 10億元公司債    | 2.15     | 10億元   | 2024年9月20日  | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | -                 | 998,000,000.00    | 5,652,777.79   | 217,424.82    | -                   | (5,652,777.79)      | 998,217,424.82    | -    | - |
| 10億元公司債    | 1.99     | 10億元   | 2024年12月17日 | 3+2年   | 1,000,000,000.00  | -                 | 997,500,000.00    | 817,608.22     | 17,332.69     | -                   | (817,608.22)        | 997,517,332.69    | -    | - |
| 小計         |          |        |             |        | 37,085,900,000.00 | 25,000,229,701.05 | 11,288,500,000.00 | 797,675,630.56 | 61,900,530.23 | (11,548,286,612.04) | (10,686,586,603.49) | 14,913,432,646.31 | -    | - |
| 短期融資券：     |          |        |             |        |                   |                   |                   |                |               |                     |                     |                   |      |   |
| 20億元超短期融資券 | 2.54     | 20億元   | 2023年10月28日 | 240天   | 2,000,000,000.00  | 2,009,603,287.66  | -                 | 23,708,187.75  | -             | (2,033,311,475.41)  | -                   | -                 | -    | - |
| 20億元超短期融資券 | 2.49     | 20億元   | 2023年11月17日 | 179天   | 2,000,000,000.00  | 2,005,730,410.96  | -                 | 18,625,326.74  | -             | (2,024,355,737.70)  | -                   | -                 | -    | - |
| 20億元超短期融資券 | 2.70     | 20億元   | 2023年12月11日 | 100天   | 2,000,000,000.00  | 2,002,958,904.11  | -                 | 11,795,194.25  | -             | (2,014,754,098.36)  | -                   | -                 | -    | - |
| 20億元超短期融資券 | 2.06     | 20億元   | 2024年8月28日  | 210天   | 2,000,000,000.00  | -                 | 2,000,000,000.00  | 14,786,849.32  | -             | -                   | -                   | 2,014,786,849.32  | -    | - |
| 10億元超短期融資券 | 2.10     | 10億元   | 2024年9月18日  | 245天   | 1,000,000,000.00  | -                 | 1,000,000,000.00  | 6,328,767.12   | -             | -                   | -                   | 1,006,328,767.12  | -    | - |
| 20億元超短期融資券 | 2.04     | 20億元   | 2024年11月20日 | 247天   | 2,000,000,000.00  | -                 | 2,000,000,000.00  | 4,694,794.52   | -             | -                   | -                   | 2,004,694,794.52  | -    | - |
| 10億元超短期融資券 | 1.82     | 10億元   | 2024年12月18日 | 267天   | 1,000,000,000.00  | -                 | 1,000,000,000.00  | 648,219.18     | -             | -                   | -                   | 1,000,648,219.18  | -    | - |
| 小計         |          |        |             |        | 12,000,000,000.00 | 6,018,292,602.73  | 6,000,000,000.00  | 80,587,338.88  | -             | (6,072,421,311.47)  | -                   | 6,026,458,630.14  | -    | - |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 39、 應付短期融資券和應付債券(續)

於2025年12月31日，應付債券餘額列示如下：

- 1) 經中國證券監督管理委員會出具的批覆(證監許可[2019]2255號)，本公司於2020年1月10日發行了北京金隅股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)品種二，債券簡稱為「20金隅02」，發行規模為45億元，期限為7年(附第5年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，票面利率為3.99%，2025年1月10日至2027年1月9日債券的票面利率調整為2.18%。
- 2) 經中國證券監督管理委員會出具的批覆(證監許可[2020]2416號)，金隅冀東於2020年11月5日發行了金隅冀東可轉換公司債券，債券簡稱為「冀東轉債」，發行規模為28.2億元，期限為6年，票面利率設定為：第一年0.20%、第二年0.40%、第三年0.80%、第四年1.20%、第五年1.50%、第六年2.00%，到期贖回價為106元(含最後一期利息)。
- 3) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2020]2804號》文件，金隅冀東於2021年6月11日發行了金隅冀東面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)，債券簡稱為「21冀東01」，發行金額為10億元，期限為5年期(附發行人第3年末調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權)，票面利率為2.49%。於2024年6月6日公告回售，回售金額為215,000,000.00元(不含利息)，本次回售債券不進行轉售。
- 4) 於2021年10月13日發行了金隅冀東面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)，債券簡稱為「21冀東02」，發行金額為10億元，期限為5年期(附發行人第3年末調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權)，票面利率為2.24%。
- 5) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2020]2749號》文件，本公司於2021年11月22日發行了「北京金隅集團股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)」，債券簡稱為「21金隅01」，發行金額為20億元，期限為5年期，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權，票面利率為2.50%。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 39、應付短期融資券和應付債券(續)

- 6) 根據上海交易所出具的《關於對天津市建築材料集團(控股)有限公司非公開發行公司債券掛牌轉讓無異議的函》(上證函[2023]3167號)·天津建材於2024年4月26日發行天津市建築材料集團(控股)有限公司面向投資者非公開發行公司債券(第一期)·債券簡稱為「24津材01」·發行金額為8億元·期限為3年·附第1年末和第2年末投資者回售選擇權和發行人贖回選擇權·票面利率為2.53%。
- 7) 經中國證券監督管理委員會出具的批覆(證監許可[2023]810號)·金隅冀東於2024年4月22日發行了金隅冀東2024年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)·債券簡稱為「24冀東01」·發行規模為10億元·期限為5年(附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)·票面利率為2.44%。
- 8) 根據中國銀行間市場交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協註[2023]DFI6號)·本公司於2024年2月6日發行了北京金隅集團股份有限公司2024年度第一期中期票據·債券簡稱為「24金隅MTN001」·發行金額為15億元·期限為5+2年·票面利率為2.87%。
- 9) 根據中國銀行間市場交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協註[2023]DFI6號)·本公司於2024年3月4日發行了北京金隅集團股份有限公司2024年度第二期中期票據·債券簡稱為「24金隅MTN002」·發行金額為20億元·期限為3+2年·票面利率為2.84%。
- 10) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2024]412號》文件·本公司於2024年7月8日發行了北京金隅集團股份有限公司2024年面向專業投資者公開發行科技創新公司債券(第一期)品種一·債券簡稱為「24金隅K1」·發行金額為10億元·期限為5年期·票面利率為2.35%。
- 11) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2024]412號》文件·本公司於2024年7月8日發行了北京金隅集團股份有限公司2024年面向專業投資者公開發行科技創新公司債券(第一期)品種二·債券簡稱為「24金隅K2」·發行金額為10億元·期限為10年期·票面利率為2.67%。
- 12) 根據中國銀行間市場交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協註[2023]DFI6號)·本公司於2024年9月23日發行了北京金隅集團股份有限公司2024年度第三期中期票據·債券簡稱為「24金隅MTN003」·發行金額為20億元·期限為5年·票面利率為2.29%。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 39、 應付短期融資券和應付債券(續)

- 13) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2024]412號》文件，本公司於2024年12月17日發行了北京金隅集團股份有限公司2024年面向專業投資者公開發行科技創新公司債券(第二期)，債券簡稱為「24金隅K3」，發行金額為10億元，期限為5年，附第3年末發行人票面利率調整選擇權和投資者回售選擇權，票面利率為1.99%。
- 14) 經中國證券監督管理委員會出具的批覆(證監許可[2023]810號)，金隅冀東於2024年9月20日發行了金隅冀東2024年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)，債券簡稱為「24冀東02」，發行規模為10億元，期限為5年(附第三年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，票面利率為2.15%。
- 15) 經中國證券監督管理委員會「證監許可[2023]810號」文，金隅冀東於2025年1月20日面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)證券代碼「524120」，證券簡稱「25冀東01」，發行總額10億元，票面利率1.99%，債券期限5年，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。
- 16) 根據中國銀行間市場交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協註[2025]MTN161號)，本公司於2025年11月10日發行了北京金隅集團股份有限公司2025年度第七期中期票據，債券簡稱為「25金隅MTN007」，發行金額為15億元，期限為5年，票面利率為2.35%。

#### 40、 租賃負債

| 項目           | 單位：人民幣元        |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
| 租賃負債本金       | 694,085,361.67 | 799,561,991.60 |
| 減：未確認融資費用    | 168,959,415.02 | 197,041,957.63 |
| 小計           | 525,125,946.65 | 602,520,033.97 |
| 減：一年內到期的租賃負債 | 93,820,575.27  | 144,028,915.34 |
| 非流動部分        | 431,305,371.38 | 458,491,118.63 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 41、長期應付款

| 項目            | 單位：人民幣元        |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
| 長期應付款         | 572,249,109.81 | 421,020,480.23 |
| 減：一年內到期的長期應付款 | 123,348,388.56 | 161,419,475.33 |
| 合計            | 448,900,721.25 | 259,601,004.90 |

長期應付款到期分析：

| 項目            | 單位：人民幣元        |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
| 1年以內(含1年)     | 123,348,388.56 | 161,419,475.33 |
| 1至2年(含2年)     | 140,686,486.93 | 138,264,608.38 |
| 2至5年(2年以上含5年) | 222,173,969.13 | 101,518,196.52 |
| 5年以上          | 86,040,265.19  | 19,818,200.00  |
| 合計            | 572,249,109.81 | 421,020,480.23 |

## 42、長期應付職工薪酬

| 項目        | 單位：人民幣元        |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
| 設定受益計劃淨負債 | 363,692,973.72 | 389,947,884.18 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 42、長期應付職工薪酬(續)

設定受益計劃義務現值：

| 項目              | 單位：人民幣元         |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | 2025年           | 2024年           |
| 年初餘額            | 439,698,326.72  | 456,334,616.92  |
| 計入當損益：          |                 |                 |
| 當年服務成本          | 1,117,000.00    | (556,948.33)    |
| 過去服務成本          | 334,000.00      | (2,891,000.00)  |
| 利息淨額            | 7,248,429.00    | 10,191,411.00   |
| 計入其他綜合收益：       |                 |                 |
| 由於財務假設變化引起的精算變動 | (3,577,204.00)  | 22,026,543.58   |
| 由於經驗差異產生的精算變動   | (24,820,380.00) | (9,808,605.32)  |
| 其他變動：           |                 |                 |
| 已支付的福利          | (24,367,559.00) | (35,597,691.13) |
| 年末餘額            | 395,632,612.72  | 439,698,326.72  |
| 減：設定受益計劃淨負債流動部分 | 31,939,639.00   | 49,750,442.54   |
| 合計              | 363,692,973.72  | 389,947,884.18  |

本集團的設定受益計劃是多項針對特定日期之前退休的員工施行的補充津貼福利計劃，該等計劃受利率風險和退休金受益人的預期壽命變動風險的影響。該設定受益計劃淨負債的現值由中國精算學會成員之一的韜睿惠悅管理諮詢(深圳)有限公司北京分公司於2025年12月31日用預期累積福利單位法確定。

下表為資產負債表日所使用的主要精算假設：

| 項目                  | 2025年12月31日 | 2024年12月31日 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 折現率(%)              | 1.75-2.25   | 1.5-3.0     |
| 退休和內退人員年度福利費用增長率(%) | 2.5         | 2.5         |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 42、長期應付職工薪酬(續)

下表為所使用的重大假設的定量敏感性分析：

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目              | 設定受益計劃 |                | 設定受益計劃 |                 |
|-----------------|--------|----------------|--------|-----------------|
|                 | 增加(%)  | 義務增加/(減少)      | 減少(%)  | 義務增加/(減少)       |
| 折現率             | 0.25   | (9,023,354.07) | 0.25   | 9,418,743.62    |
| 預期未來退休人員福利費用增長率 | 0.50   | 13,603,826.75  | 0.50   | (12,726,171.89) |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目              | 設定受益計劃 |                | 設定受益計劃 |                 |
|-----------------|--------|----------------|--------|-----------------|
|                 | 增加(%)  | 義務增加/(減少)      | 減少(%)  | 義務增加/(減少)       |
| 折現率             | 0.25   | (9,735,026.30) | 0.25   | 9,821,767.64    |
| 預期未來退休人員福利費用增長率 | 0.50   | 13,696,273.39  | 0.50   | (11,942,405.34) |

上述敏感性分析，系根據關鍵假設在資產負債表日發生合理變動時對設定受益計劃義務的影響的推斷。敏感性分析，是在其他假設保持不變的前提下，根據重大假設的變動作出的。由於因為假設的變化往往並非彼此孤立，敏感性分析可能不代表設定受益義務的實際變動。

在損益中確認的有關成本如下：

單位：人民幣元

| 項目            | 2025年        | 2024年          |
|---------------|--------------|----------------|
| 計入財務費用的利息費用淨額 | 7,248,429.00 | 10,191,411.00  |
| 計入管理費用        | 1,451,000.00 | (3,447,948.33) |
| 合計            | 8,699,429.00 | 6,743,462.67   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 42、 長期應付職工薪酬(續)

未來預期將向設定受益計劃繳存的金額：

單位：人民幣元

| 項目    | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
|-------|----------------|----------------|
| 1年以內  | 31,939,639.00  | 45,542,942.54  |
| 2至5年  | 109,904,828.00 | 127,610,440.95 |
| 5至10年 | 102,564,334.00 | 114,634,958.34 |
| 10年以上 | 274,026,511.00 | 298,225,527.00 |
| 總計    | 518,435,312.00 | 586,013,868.83 |

#### 43、 預計負債

單位：人民幣元

| 項目      | 年初餘額           | 本年增加         | 本年減少            | 年末餘額           |
|---------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
| 礦山恢復費   | 449,293,277.70 | 1,855,421.40 | (16,855,757.59) | 434,292,941.51 |
| 未決訴訟或仲裁 | 173,983,456.09 | -            | (2,324,729.67)  | 171,658,726.42 |
| 其他      | 65,925,450.62  | 468,730.44   | (21,051,679.79) | 45,342,501.27  |
| 合計      | 689,202,184.41 | 2,324,151.84 | (40,232,167.05) | 651,294,169.20 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 44、遞延收益

| 項目   | 單位：人民幣元          |                  |
|------|------------------|------------------|
|      | 2025年            | 2024年            |
| 年初餘額 | 798,598,254.47   | 786,216,497.15   |
| 本年增加 | 161,521,011.10   | 151,639,348.22   |
| 本年減少 | (172,255,265.24) | (139,257,590.90) |
| 年末餘額 | 787,864,000.33   | 798,598,254.47   |

其中，政府補助明細如下：

| 項目         | 單位：人民幣元        |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
| 與資產相關的政府補助 |                |                |
| 環保及產業發展項目  | 475,958,578.78 | 556,482,319.30 |
| 拆遷補償       | 52,975,812.90  | 131,857,891.26 |
| 其他         | 182,188,461.68 | 104,709,265.92 |
| 與收益相關的政府補助 |                |                |
| 科研經費撥款     | 3,786,303.27   | 5,548,777.99   |
| 合計         | 714,909,156.63 | 798,598,254.47 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 44、 遞延收益(續)

重要遞延收益項目形成原因如下：

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目                                    | 年初餘額           | 本年新增          | 本年計入損益           | 年末餘額           | 與資產/收益相關 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|------------------|----------------|----------|
| 天壇拆遷補償資產補助                            | 124,871,983.14 | 7,210,000.00  | (79,106,170.24)  | 52,975,812.90  | 與資產相關    |
| 生態島環保設備補助                             | 49,610,549.72  | -             | (15,264,784.56)  | 34,345,765.16  | 與資產相關    |
| 北京水泥廠污泥工程撥款                           | 6,191,486.02   | -             | (3,452,317.35)   | 2,739,168.67   | 與資產相關    |
| 唐山啟新水泥工業博物館項目                         | 40,823,658.93  | -             | (1,353,886.08)   | 39,469,772.85  | 與資產相關    |
| 琉水建築垃圾項目補助                            | 22,043,999.96  | -             | (2,449,333.39)   | 19,594,666.57  | 與資產相關    |
| 建苑置換補貼                                | 16,214,622.65  | -             | (1,179,245.28)   | 15,035,377.37  | 與資產相關    |
| 贊皇協同處置生活垃圾及污泥項目                       | 9,115,500.00   | -             | (1,062,000.00)   | 8,053,500.00   | 與資產相關    |
| 支持先進製造業和現代服務業發展專項<br>補貼               | 10,676,500.00  | -             | (786,000.00)     | 9,890,500.00   | 與資產相關    |
| 黑龍江工業投產項目補助                           | 8,229,397.68   | -             | (1,028,674.68)   | 7,200,723.00   | 與資產相關    |
| 合川4600噸水泥熟料生產線項目                      | 11,193,293.64  | -             | (322,109.16)     | 10,871,184.48  | 與資產相關    |
| 污染治理和節能減碳專項(節能減碳方<br>向)2022年中央預算內投資計劃 | 17,333,333.34  | 33,200,000.00 | (4,653,333.33)   | 45,880,000.01  | 與資產相關    |
| 環保治理費項目                               | 6,726,222.17   | -             | (501,333.36)     | 6,224,888.81   | 與資產相關    |
| SCR脫銷項目補助資金                           | 7,625,333.32   | -             | (544,666.68)     | 7,080,666.64   | 與資產相關    |
| SCR協同處置項目                             | 7,567,000.00   | -             | (568,019.19)     | 6,998,980.81   | 與資產相關    |
| 10萬噸/年二氧化碳捕集、封存及資源化<br>利用科技示範生產線      | 21,930,000.00  | -             | -                | 21,930,000.00  | 與資產相關    |
| 節能降碳專項金                               | 11,000,000.00  | 11,000,000.00 | (733,333.32)     | 21,266,666.68  | 與資產相關    |
| 邢台市生態環境局臨城分局SCR脫銷治<br>理補貼             | 12,510,700.64  | -             | (834,046.67)     | 11,676,653.97  | 與資產相關    |
| 增值稅加計抵減稅金                             | 6,156,593.76   | 996,047.06    | -                | 7,152,640.82   | 與資產相關    |
| 創新中心項目政府專項基金                          | -              | 36,460,000.00 | -                | 36,460,000.00  | 與資產相關    |
| 合計                                    | 389,820,174.97 | 88,866,047.06 | (113,839,253.29) | 364,846,968.74 |          |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 44、遞延收益(續)

重要遞延收益項目形成原因如下：(續)

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目                                    | 年初餘額           | 本年新增          | 本年計入損益          | 年末餘額           | 與資產/收益相關 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|----------|
| 天壇拆遷補償資產補助                            | 129,946,980.39 | 155,000.00    | (5,229,997.25)  | 124,871,983.14 | 與資產相關    |
| 生態島環保設備補助                             | 64,875,334.28  | -             | (15,264,784.56) | 49,610,549.72  | 與資產相關    |
| 北京水泥廠污泥工程撥款                           | 9,906,377.68   | -             | (3,714,891.66)  | 6,191,486.02   | 與資產相關    |
| 唐山啟新水泥工業博物館項目                         | 42,177,545.01  | -             | (1,353,886.08)  | 40,823,658.93  | 與資產相關    |
| 琉水建築垃圾項目補助                            | 24,493,333.34  | -             | (2,449,333.38)  | 22,043,999.96  | 與資產相關    |
| 建機拆遷補償款                               | 39,151,515.61  | -             | (39,151,515.61) | -              | 與資產相關    |
| 建苑置換補貼                                | 17,393,867.93  | -             | (1,179,245.28)  | 16,214,622.65  | 與資產相關    |
| 贊皇協同處置生活垃圾及污泥項目                       | 10,177,500.00  | -             | (1,062,000.00)  | 9,115,500.00   | 與資產相關    |
| 支持先進製造業和現代服務業發展專項<br>補貼               | 11,462,500.00  | -             | (786,000.00)    | 10,676,500.00  | 與資產相關    |
| 黑龍江工業投產項目補助                           | 9,258,072.36   | -             | (1,028,674.68)  | 8,229,397.68   | 與資產相關    |
| 合川4600噸水泥熟料生產線項目                      | 11,515,402.80  | -             | (322,109.16)    | 11,193,293.64  | 與資產相關    |
| 污染治理和節能減碳專項(節能減碳方<br>向)2022年中央預算內投資計劃 | 18,666,666.67  | -             | (1,333,333.33)  | 17,333,333.34  | 與資產相關    |
| 環保治理費項目                               | 7,227,555.52   | -             | (501,333.35)    | 6,726,222.17   | 與資產相關    |
| SCR脫銷項目補助資金                           | 8,170,000.00   | -             | (544,666.68)    | 7,625,333.32   | 與資產相關    |
| SCR協同處置項目                             | 8,131,000.00   | -             | (564,000.00)    | 7,567,000.00   | 與資產相關    |
| 10萬噸/年二氧化碳捕集、封存及資源化<br>利用科技示範生產線      | 21,930,000.00  | -             | -               | 21,930,000.00  | 與資產相關    |
| 節能降碳專項金                               | -              | 11,000,000.00 | -               | 11,000,000.00  | 與資產相關    |
| 邢台市生態環境局臨城分局SCR脫銷治<br>理補貼             | -              | 12,510,700.64 | -               | 12,510,700.64  | 與資產相關    |
| 增值稅加計抵減稅金                             | -              | 6,156,593.76  | -               | 6,156,593.76   | 與資產相關    |
| 合計                                    | 434,483,651.59 | 29,822,294.40 | (74,485,771.02) | 389,820,174.97 |          |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 45、 其他非流動負債

單位：人民幣元

| 項目           | 2025年12月31日      | 2024年12月31日 |
|--------------|------------------|-------------|
| 商業地產抵押貸款支持證券 | 1,658,378,539.18 | -           |

本集團之商業地產抵押貸款支持證券「平安-金隅山樾嘉園公租房資產支持專項計劃」自2025年3月28日設立並開始運作，該資產支持專項計劃包括優先級和次級，其中優先級發行規模為16.56億元，年利率為2.44%，存續期為18年，次級發行規模為0.01億元，無固定收益率，獲取超額收益，存續期為18年，到期一次性還本。該資產支持專項計劃以山樾嘉園公租房的不動產權為抵押。

#### 46、 股本

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目          | 本年增減變動            |         |    | 年末餘額              |
|-------------|-------------------|---------|----|-------------------|
|             | 年初餘額              | 限售股上市流通 | 小計 |                   |
| 一、有限售條件股份   |                   |         |    |                   |
| 1. 國有法人持股   | -                 | -       | -  |                   |
| 2. 其他內資持股   | 4,848,000.00      | -       | -  | 4,848,000.00      |
| 有限售條件股份合計   | 4,848,000.00      | -       | -  | 4,848,000.00      |
| 二、無限售條件流通股份 |                   |         |    |                   |
| 1. 人民幣普通股   | 8,334,158,264.00  | -       | -  | 8,334,158,264.00  |
| 2. 境外上市的外資股 | 2,338,764,870.00  | -       | -  | 2,338,764,870.00  |
| 無限售條件流通股份合計 | 10,672,923,134.00 | -       | -  | 10,672,923,134.00 |
| 股本總額        | 10,677,771,134.00 | -       | -  | 10,677,771,134.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 46、股本(續)

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目          | 年初餘額              | 本年增減變動  |    | 年末餘額              |
|-------------|-------------------|---------|----|-------------------|
|             |                   | 限售股上市流通 | 小計 |                   |
| 一、有限售條件股份   |                   |         |    |                   |
| 1. 國有法人持股   | -                 | -       | -  | -                 |
| 2. 其他內資持股   | 4,848,000.00      | -       | -  | 4,848,000.00      |
| 有限售條件股份合計   | 4,848,000.00      | -       | -  | 4,848,000.00      |
| 二、無限售條件流通股  |                   |         |    |                   |
| 1. 人民幣普通股   | 8,334,158,264.00  | -       | -  | 8,334,158,264.00  |
| 2. 境外上市的外資股 | 2,338,764,870.00  | -       | -  | 2,338,764,870.00  |
| 無限售條件流通股合計  | 10,672,923,134.00 | -       | -  | 10,672,923,134.00 |
| 股本總額        | 10,677,771,134.00 | -       | -  | 10,677,771,134.00 |

# 財務報表附註

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

### 47、其他權益工具

#### 永續債

| 項目                                 | 年初             |                   | 本年增加           |                   | 本年減少           |                   | 年末             |                   |
|------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                                    | 數量             | 賬面價值              | 數量             | 賬面價值              | 數量             | 賬面價值              | 數量             | 賬面價值              |
| 永續債-2022年第一期可續期公司債(22金債Y1)         | 10,000,000.00  | 1,000,000,000.00  | -              | -                 | 10,000,000.00  | 1,000,000,000.00  | -              | -                 |
| 永續債-2022年第一期可續期公司債(22金債Y2)         | 5,000,000.00   | 500,000,000.00    | -              | -                 | -              | -                 | 5,000,000.00   | 500,000,000.00    |
| 永續債-2022年第二期可續期公司債(22金債Y4)         | 15,000,000.00  | 1,500,000,000.00  | -              | -                 | -              | -                 | 15,000,000.00  | 1,500,000,000.00  |
| 永續債-2022年第三期可續期公司債(22金債Y5)         | 20,000,000.00  | 2,000,000,000.00  | -              | -                 | 20,000,000.00  | 2,000,000,000.00  | -              | -                 |
| 永續債-2022年第三期可續期公司債(22金債Y6)         | 5,000,000.00   | 500,000,000.00    | -              | -                 | -              | -                 | 5,000,000.00   | 500,000,000.00    |
| 江蘇信託永續債權投資                         | 49,990,000.00  | 4,999,000,000.00  | -              | -                 | -              | -                 | 49,990,000.00  | 4,999,000,000.00  |
| 永續債-2023年度第一期中期票據                  | 20,000,000.00  | 1,998,407,000.00  | -              | -                 | 20,000,000.00  | 1,998,407,000.00  | -              | -                 |
| 永續債-2023年度第二期中期票據                  | 20,000,000.00  | 1,997,900,000.00  | -              | -                 | 20,000,000.00  | 1,997,900,000.00  | -              | -                 |
| 永續債-2023年第一期科技創新可續期公司債券(金債KY02)    | 20,000,000.00  | 1,994,000,000.00  | -              | -                 | -              | -                 | 20,000,000.00  | 1,994,000,000.00  |
| 永續債-2023年第二期科技創新可續期公司債券(金債KY03)    | 20,000,000.00  | 1,994,000,000.00  | -              | -                 | -              | -                 | 20,000,000.00  | 1,994,000,000.00  |
| 永續債-2023年第三期科技創新可續期公司債券(金債KY04)    | 5,000,000.00   | 498,500,000.00    | -              | -                 | 5,000,000.00   | 498,500,000.00    | -              | -                 |
| 永續債-2023年第三期科技創新可續期公司債券(金債KY05)    | 30,000,000.00  | 2,991,300,000.00  | -              | -                 | -              | -                 | 30,000,000.00  | 2,991,300,000.00  |
| 永續債-2023年度第四期中期票據                  | 15,000,000.00  | 1,498,416,000.00  | -              | -                 | 15,000,000.00  | 1,498,416,000.00  | -              | -                 |
| 永續債-2023年度第五期中期票據                  | 10,000,000.00  | 998,437,000.00    | -              | -                 | 10,000,000.00  | 998,437,000.00    | -              | -                 |
| 永續債-2023年度第六期中期票據                  | 15,000,000.00  | 1,498,416,000.00  | -              | -                 | 15,000,000.00  | 1,498,416,000.00  | -              | -                 |
| 永續債-2024年度第一期科技創新可續期公司債券(金債KY06)   | 10,000,000.00  | 997,500,000.00    | -              | -                 | -              | -                 | 10,000,000.00  | 997,500,000.00    |
| 2024年度第二期科技創新可續期公司債券(金債KY07)       | 10,000,000.00  | 997,500,000.00    | -              | -                 | -              | -                 | 10,000,000.00  | 997,500,000.00    |
| 2024年度第三期科技創新可續期公司債券(金債KY08)       | 5,000,000.00   | 498,750,000.00    | -              | -                 | -              | -                 | 5,000,000.00   | 498,750,000.00    |
| 2024年度第三期科技創新可續期公司債券(金債KY09)       | 5,000,000.00   | 498,833,333.33    | -              | -                 | -              | -                 | 5,000,000.00   | 498,833,333.33    |
| 2024年度第三期科技創新可續期公司債券(金債KY10)       | 10,000,000.00  | 997,666,666.67    | -              | -                 | -              | -                 | 10,000,000.00  | 997,666,666.67    |
| 永續債-2025年度第一期科技創新可續期公司債券(金債KY11)   | -              | -                 | 5,000,000.00   | 499,000,000.00    | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第一期科技創新可續期公司債券(金債KY12)   | -              | -                 | 10,000,000.00  | 997,500,000.00    | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第二期科技創新可續期公司債券(金債KY13)   | -              | -                 | 10,000,000.00  | 997,500,000.00    | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第三期科技創新可續期公司債券(金債KY14)   | -              | -                 | 13,000,000.00  | 1,297,750,000.00  | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第三期科技創新可續期公司債券(金債KY15)   | -              | -                 | 15,000,000.00  | 1,497,750,000.00  | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第四期科技創新可續期公司債券(金債KY16)   | -              | -                 | 15,000,000.00  | 1,497,750,000.00  | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第五期中期票據(25金債MTN003(科創債)) | -              | -                 | 15,000,000.00  | 1,497,750,000.00  | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第五期中期票據(25金債MTN004(科創債)) | -              | -                 | 15,000,000.00  | 1,497,750,000.00  | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第六期中期票據(25金債MTN005)      | -              | -                 | 15,000,000.00  | 1,497,750,000.00  | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第六期中期票據(25金債MTN006)      | -              | -                 | 15,000,000.00  | 1,497,750,000.00  | -              | -                 | -              | -                 |
| 永續債-2025年度第八期中期票據(25金債MTN008)      | -              | -                 | 14,900,000.00  | 1,488,500,000.00  | -              | -                 | -              | -                 |
| 合計                                 | 304,990,000.00 | 30,457,375,000.00 | 112,900,000.00 | 11,271,250,000.00 | 115,000,000.00 | 11,490,076,000.00 | 302,990,000.00 | 30,238,550,000.00 |

單位：人民幣元

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 47、其他權益工具(續)

(1) 根據募集說明書，中期票據的主要條款概括如下：

|           |   |
|-----------|---|
| 到期日       | 無固定到期日，在本公司依據發行條款的約定贖回時到期。  |
| 利息遞延支付選擇權 | 除非發生強制付息事件，中期票據的每個付息日，本公司可自行選擇將當期利息以及按照發行條款已經遞延的所有利息及其孳息推遲至下一個付息日支付，且不受到任何遞延支付利息次數的限制；前述利息遞延不構成本公司未能按照約定足額支付利息。每筆遞延利息在遞延期間可按當期票面利率累計計息。如果本公司選擇利息遞延支付，則於付息日前10個工作日，由本公司通過交易商協會認可的網站披露《利息遞延支付公告》。 |
| 強制付息事件    | 付息日前12個月內，發生以下事件的，本公司不得遞延當期利息以及按照本條款已經遞延的所有利息及其孳息：<br>(1) 向普通股股東分紅；<br>(2) 減少註冊資本。  |
| 贖回選擇權     | 本公司有權選擇在中期票據每個贖回日按面值加應付利息(包括所有遞延支付的利息及其孳息(如有))贖回中期票據。   |
| 利率確定方式    | 中期票據採用固定利率計息，並約定票面利率躍升條款。   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 47、 其他權益工具(續)

(2) 根據《江蘇信託-金隅1號集合資金信託計劃之永續債權投資合同》，江蘇信託永續債權投資的主要條款概括如下：

到期日 無固定到期日。本合同項下的投資期限為 $7+N(N=0、1、2、3、\dots)$ 在本公司依照合同約定申請到期之前或投資方按照本合同約定宣佈本合同項下投資提前到期之前長期存續，並在本公司發送的《第1筆投資款投資到期申請書》約定的到期日或投資方按照本合同約定宣佈本合同項下投資提前到期時到期。各筆投資款放款後的前七年為初始投資期限，之後每屆滿一年為一個投資期限。在每個投資期限屆滿之日的90日之前，本公司有權選擇申請投資款到期。如本公司選擇申請投資款到期，則該筆投資款於當個投資期限屆滿到期，本公司應按本合同約定全額支付該筆投資款、投資收益(包括第該筆投資款項下遞延支付的投資收益)及其他應付款項。

分派遞延 除非發生強制支付事件，本公司在本合同項下的每個第 $i$ 筆投資收益支付日可以自行選擇將第 $i$ 筆投資款對應的當期第 $i$ 筆投資收益以及按照本條款已經遞延的所有第 $i$ 筆投資收益推遲至下一個支付日支付，且不受任何遞延支付次數的限制；前述第 $i$ 筆投資收益遞延不構成本公司未能按照本合同約定足額向投資方支付第 $i$ 筆投資收益。本公司選擇遞延支付的，應提前10個工作日向投資方發出遞延支付通知。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 47、其他權益工具(續)

(2) 根據《江蘇信託-金隅1號集合資金信託計劃之永續債權投資合同》，江蘇信託永續債權投資的主要條款概括如下：(續)

|           |  |
|-----------|--|
| 強制性分派支付事件 | 任一第1筆投資收益支付日前12個月內，本公司發生以下事件之一的，本公司不得遞延支付當期第1筆投資收益以及已經遞延的所有第1筆投資收益：<br>(1) 向股東進行分紅；<br>(2) 減少註冊資本；<br>(3) 向其他永續債或清償順序等同或劣後於本永續債的證券或債權進行任何形式的付息或兌付。 |
| 贖回及購買     | 在每個投資期限屆滿之日的90日之前，本公司有權按本合同約定全額支付該筆投資款、投資收益(包括第該筆投資款項下遞延支付的投資收益)及其他應付款項。   |
| 利率確定方式    | 永續債採用前7年內固定收益率計息；<br><br>自第1筆投資期限起算日起屆滿7年之日的後一日調整一次投資收益率，調整後的利率為原適用投資收益率加300bp，該投資收益率在此後保持不變。  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 47、 其他權益工具(續)

(3) 根據募集說明書，可續期公司債的主要條款概括如下：

|           |  |
|-----------|--|
| 到期日       | 債券基礎期限為2年、3年或5年，以每2、3或5個計息年度為一個週期(重新定價週期)。在每個約定的週期末附公司續期選擇權，本公司有權選擇將本年債券期限延長1個週期，或選擇在該重新定價週期到期全額兌付本年債券。  |
| 分派遞延      | 除非發生強制付息事件，本年債券的每個付息日，本公司可自行選擇將當期利息以及按照本條款已經遞延的所有利息或其孳息推遲至下一個付息日支付，且不受任何遞延支付利息次數的限制。前述利息遞延不屬於本公司未能按照約定足額支付利息的行為。   |
| 強制性分派支付事件 | 付息日前12個月內，發生以下事件的，本公司不得遞延當期利息以及按照約定已經遞延的所有利息及其孳息： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 向普通股股東分紅；</li> <li>(2) 減少註冊資本。</li> </ol>   |
| 贖回及購買     | 除本公司因稅務政策變更進行贖回、因會計準則變更進行贖回的情形外，本公司沒有權利也沒有義務贖回本年債券。本公司如果進行贖回，將以票面面值加當期利息及遞延支付的利息及其孳息(如有)向投資者贖回全部本年債券。贖回的支付方式與本年債券到期本息支付相同，將按照本年債券登記機構的有關規定統計債券持有人名單，按照債券登記機構的相關規定辦理。   |
| 利率確定方式    | 可續期債券採用固定利率形式，單利按年計息，不計複利；<br><br>如有遞延，則每筆遞延利息在遞延期間按當期票面利率累計計息。本年債券首個週期的票面利率在首個週期內固定不變，其後每個週期重置一次；<br><br>首個週期的票面利率為初始基準利率加上初始利差，如果本公司在首個週期末或後續週期末行使續期選擇權，則從第二個週期開始，票面利率調整為當期基準利率加上初始利差再加300個基點；此後每個週期重置票面利率為當期基準利率加上初始利差再加300個基點，依此類推，該300個基點不累進疊加。 |

本集團中期票據、江蘇信託永續債、可續期公司債券的利率水平為2.06%-5.45%，2025年計提利息978,896,001.02元，向特定投資者支付利息1,079,745,500.00元(2024年：計提利息1,084,474,591.48元，向特定投資者支付利息890,745,963.02元)。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 47、其他權益工具(續)

## (4) 本年中票據、永續債變動情況：

- 註1：於2025年1月，本公司以票面價格10.00億元贖回永續債-2022年第一期可續期公司債(22金隅Y1)。
- 註2：於2025年3月，本公司以票面價格20.00億元贖回永續債-2023年度第一期中期票據。
- 註3：於2025年5月，本公司以票面價格20.00億元贖回永續債-2023年度第二期中期票據。
- 註4：於2025年6月，本公司以票面價格5.00億元贖回永續債-2023年第三期科技創新可續期公司債券(金隅KY04)。
- 註5：於2025年8月，本公司以票面價格20.00億元贖回永續債-2022年第三期可續期公司債(22金隅Y5)。
- 註6：於2025年9月，本公司以票面價格15.00億元贖回永續債-2023年度第四期中期票據。
- 註7：於2025年10月，本公司以票面價格10.00億元贖回永續債-2023年度第五期中期票據。
- 註8：於2025年11月，本公司以票面價格15.00億元贖回永續債-2023年度第六期中期票據。
- 註9：本公司分別於2025年4月、6月、7月、8月、11月，發行了金隅KY11、金隅KY12、金隅KY13(以下簡稱「可續期公司債券」)，25金隅MTN001(以下簡稱「中期票據」)以及25金隅MTN003(科創債)、25金隅MTN004(科創債)、25金隅MTN005(科創債)、25金隅MTN006(科創債)、25金隅MTN008(科創債)(以下簡稱「科創債」)，實際發行總額合計112.90億元，扣除承銷費等相關交易費用後實際收到現金合計112.71億元。根據上述可續期公司債券及中期票據的發行條款，本公司附有按年利率每年派發現金利息的權利，並無償還本金或支付任何利息的合約義務。除非發生強制付息事件，可續期公司債券及中期票據的每個付息日，本公司可自行選擇將當期利息以及按照本條款已經遞延的所有利息及其孳息推遲至下一個付息日支付，且不受任何遞延支付利息次數的限制。本公司認為上述科創債及中期票據並不符合金融負債的定義，將發行總額扣除相關交易費後實際收到的金額確認為權益，宣告派發利息則作為利潤分配處理。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 48、 資本公積

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目   | 年初餘額             | 本年增加 | 本年減少            | 年末餘額             |
|------|------------------|------|-----------------|------------------|
| 資本公積 | 5,038,256,982.55 | -    | (22,056,847.30) | 5,016,200,135.25 |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目   | 年初餘額             | 本年增加 | 本年減少             | 年末餘額             |
|------|------------------|------|------------------|------------------|
| 資本公積 | 5,461,112,758.98 | -    | (422,855,776.43) | 5,038,256,982.55 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 49、其他綜合收益

合併資產負債表中歸屬於母公司股東的其他綜合收益累積餘額：

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目   | 2025年1月1日        | 增減變動           | 其他綜合收益         |                  |
|--|------------------|----------------|----------------|------------------|
|  |                  |                | 結轉留存收益         | 2025年12月31日      |
| 重新計量設定受益計劃變動額                              | 114,428,403.64   | 16,594,075.30  | -              | 131,022,478.94   |
| 其他權益工具投資公允價值變動                             | (209,102,699.14) | 11,667,939.92  | (4,233,075.20) | (201,667,834.42) |
| 權益法下可轉損益的                                  |                  |                |                |                  |
| 其他綜合收益                                     | (13,446,690.97)  | 5,868,575.61   | -              | (7,578,115.36)   |
| 其他債權投資公允價值變動                               | -                | (578,925.00)   | -              | (578,925.00)     |
| 外幣財務報表折算差額                                 | 32,041,651.79    | (3,943,593.01) | -              | 28,098,058.78    |
| 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賬面價值部分 | 749,269,026.58   | 86,566,102.31  | -              | 835,835,128.89   |
| 現金流量套期儲備                                   | (733,367.25)     | -              | -              | (733,367.25)     |
| 合計   | 672,456,324.65   | 116,174,175.13 | (4,233,075.20) | 784,397,424.58   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 49、 其他綜合收益(續)

2024年12月31日

| 項目   | 單位：人民幣元          |                |                  |
|--|------------------|----------------|------------------|
|  | 2024年1月1日        | 增減變動           | 2024年12月31日      |
| 重新計量設定受益計劃變動額                              | 123,455,001.20   | (9,026,597.56) | 114,428,403.64   |
| 其他權益工具投資公允價值變動                             | (230,423,962.84) | 21,321,263.70  | (209,102,699.14) |
| 權益法下可轉損益的其他綜合收益                            | (15,000,713.70)  | 1,554,022.73   | (13,446,690.97)  |
| 外幣財務報表折算差額                                 | 36,119,124.17    | (4,077,472.38) | 32,041,651.79    |
| 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賬面價值部分 | 718,946,168.48   | 30,322,858.10  | 749,269,026.58   |
| 現金流量套期儲備                                   | (733,367.25)     | -              | (733,367.25)     |
| 合計   | 632,362,250.06   | 40,094,074.59  | 672,456,324.65   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 49、其他綜合收益(續)

其他綜合收益發生額：

2025年

單位：人民幣元

| 項目   | 稅前發生額          | 減：所得稅          | 歸屬於            |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |                |                | 母公司股東          | 歸屬於少數股東        |
| 不能重分類進損益的                                  |                |                |                |                |
| 其他綜合收益                                     | 33,566,688.20  | 4,016,655.29   | 28,262,015.22  | 1,288,017.69   |
| 重新計量設定受益計劃變動額                              | 28,397,584.00  | 7,099,396.00   | 16,594,075.30  | 4,704,112.70   |
| 其他權益工具投資公允價值變動                             | 5,169,104.20   | (3,082,740.71) | 11,667,939.92  | (3,416,095.01) |
| 將重分類進損益的其他綜合收益                             | 144,306,023.79 | 35,187,149.93  | 87,912,159.91  | 21,206,713.95  |
| 權益法下可轉損益的                                  |                |                |                |                |
| 其他綜合收益                                     | 10,796,386.30  | -              | 5,868,575.61   | 4,927,810.69   |
| 其他債權投資公允價值變動                               | (771,900.00)   | (192,975.00)   | (578,925.00)   | -              |
| 外幣財務報表折算差額                                 | (7,238,962.21) | -              | (3,943,593.01) | (3,295,369.20) |
| 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賬面價值部分 | 141,520,499.70 | 35,380,124.93  | 86,566,102.31  | 19,574,272.46  |
| 合計   | 177,872,711.99 | 39,203,805.22  | 116,174,175.13 | 22,494,731.64  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 49、 其他綜合收益(續)

其他綜合收益發生額：

2024年

單位：人民幣元

| 項目   | 稅前發生額           | 減：所得稅         | 歸屬於<br>母公司股東   | 歸屬於少數股東         |
|--|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
| 不能重分類進損益的其他  |                 |               |                |                 |
| 綜合收益   | (7,482,111.58)  | 1,183,956.67  | 12,294,666.14  | (20,960,734.39) |
| 重新計量設定受益計劃變動額  | (12,217,938.26) | -             | (9,026,597.56) | (3,191,340.70)  |
| 其他權益工具投資公允價值變動   | 4,735,826.68    | 1,183,956.67  | 21,321,263.70  | (17,769,393.69) |
| 將重分類進損益的其他綜合收益   | 38,290,456.05   | 10,107,619.37 | 27,799,408.45  | 383,428.23      |
| 權益法下可轉損益的其他  |                 |               |                |                 |
| 綜合收益   | 2,858,927.08    | -             | 1,554,022.73   | 1,304,904.35    |
| 外幣報表折算差額   | (4,998,948.50)  | -             | (4,077,472.38) | (921,476.12)    |
| 自用房地產或存貨轉換為以公允<br>價值模式計量的投資性房地產<br>轉換日公允價值大於賬面價值<br>部分 | 40,430,477.47   | 10,107,619.37 | 30,322,858.10  | -               |
| 合計   | 30,808,344.47   | 11,291,576.04 | 40,094,074.59  | (20,577,306.16) |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 50、專項儲備

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目    | 年初餘額          | 本年增加           | 本年減少             | 年末餘額          |
|-------|---------------|----------------|------------------|---------------|
| 安全生產費 | 79,233,220.09 | 170,863,465.30 | (217,150,369.66) | 32,946,315.73 |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目    | 年初餘額          | 本年增加           | 本年減少             | 年末餘額          |
|-------|---------------|----------------|------------------|---------------|
| 安全生產費 | 68,415,551.23 | 190,121,423.59 | (179,303,754.73) | 79,233,220.09 |

本集團根據財政部和應急管理部(財資[2022]136號)聯合發佈的《企業安全生產費用提取和使用管理辦法》(財資[2022]136號)的規定對於非金屬礦物製品行業提取安全生產費，計入相關產品的成本或當期損益，同時結轉專項儲備。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 51、 盈餘公積

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目     | 年初餘額             | 本年增加           | 本年減少 | 年末餘額             |
|--------|------------------|----------------|------|------------------|
| 法定盈餘公積 | 3,032,786,180.00 | 103,776,761.30 | -    | 3,136,562,941.30 |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目     | 年初餘額             | 本年增加          | 本年減少 | 年末餘額             |
|--------|------------------|---------------|------|------------------|
| 法定盈餘公積 | 2,935,800,236.68 | 96,985,943.32 | -    | 3,032,786,180.00 |

根據公司法、本公司章程的規定，本公司按淨利潤的10%提取法定盈餘公積金。法定盈餘公積累計額為本公司註冊資本50%以上的，可不再提取。本公司在提取法定盈餘公積金後，可提取任意盈餘公積金。經批准，任意盈餘公積金可用於彌補以前年度虧損或增加股本。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 52、一般風險準備

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目     | 年初餘額           | 本年增加 | 年末餘額           |
|--------|----------------|------|----------------|
| 一般風險準備 | 497,216,299.67 | -    | 497,216,299.67 |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目     | 年初餘額           | 本年增加         | 年末餘額           |
|--------|----------------|--------------|----------------|
| 一般風險準備 | 496,135,862.64 | 1,080,437.03 | 497,216,299.67 |

一般風險準備系本公司之子公司北京金隅財務有限公司依據財政部頒佈的《金融企業準備金計提管理辦法》的規定，按風險資產年末餘額的一定比例計提。

## 53、未分配利潤

單位：人民幣元

| 項目           | 2025年              | 2024年             |
|--------------|--------------------|-------------------|
| 年初未分配利潤      | 23,262,404,290.69  | 25,267,051,623.61 |
| 歸屬於母公司股東的淨利潤 | (1,009,466,516.70) | (555,162,082.74)  |
| 減：永續債利息      | 978,896,001.02     | 1,084,474,591.48  |
| 提取盈餘公積       | 103,776,761.30     | 96,985,943.32     |
| 提取一般風險準備     | -                  | 1,080,437.03      |
| 分配現金股利       | 533,888,556.70     | 266,944,278.35    |
| 其他           | 4,233,075.20       | -                 |
| 年末未分配利潤      | 20,640,609,530.17  | 23,262,404,290.69 |

經2025年5月23日召開的本公司2024年年度股東大會審議通過，本次利潤分配以方案實施前的公司總股本10,677,771,134股為基數，每股派發現金紅利0.05元(含稅)，共計派發現金紅利533,888,556.70元。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 54、 營業收入和營業成本

單位：人民幣元

| 項目   | 2025年                    |                          | 2024年              |                   |
|------|--------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|
|      | 收入                       | 成本                       | 收入                 | 成本                |
| 主營業務 | 90,611,561,783.18        | 79,950,374,077.48        | 109,754,863,645.13 | 98,870,166,420.33 |
| 其他業務 | 501,538,431.58           | 220,413,490.92           | 956,955,753.61     | 263,674,925.52    |
| 合計   | <b>91,113,100,214.76</b> | <b>80,170,787,568.40</b> | 110,711,819,398.74 | 99,133,841,345.85 |

營業收入列示如下：

單位：人民幣元

| 項目            | 2025年                    | 2024年              |
|---------------|--------------------------|--------------------|
| 與客戶之間的合同產生的收入 | <b>89,101,823,451.62</b> | 108,571,309,267.16 |
| 租賃收入          | <b>1,773,524,842.20</b>  | 1,914,028,399.71   |
| 其中：投資性房地產租金收入 | <b>1,551,522,129.01</b>  | 1,658,260,812.38   |
| 其他租賃收入        | <b>222,002,713.19</b>    | 255,767,587.33     |
| 利息收入          | <b>237,751,920.94</b>    | 226,481,731.87     |
| 合計            | <b>91,113,100,214.76</b> | 110,711,819,398.74 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 54、營業收入和營業成本(續)

營業收入分解信息如下：

單位：人民幣元

| 報告分部     | 2025年             | 2024年              |
|----------|-------------------|--------------------|
| 商品類型     |                   |                    |
| 產品銷售     | 35,013,714,776.49 | 31,923,127,688.77  |
| 房屋銷售     | 8,193,401,970.24  | 29,153,652,308.36  |
| 裝飾裝修收入   | 1,536,920,791.23  | 1,966,238,450.64   |
| 租賃收入     | 1,773,524,842.20  | 1,914,028,399.71   |
| 物業管理     | 1,200,598,467.36  | 1,040,421,870.19   |
| 固廢處理     | 880,916,177.78    | 961,981,779.89     |
| 酒店運營     | 458,815,319.92    | 474,518,558.84     |
| 大宗商品貿易   | 38,905,957,244.45 | 39,778,731,324.60  |
| 物流運輸     | 1,359,005,072.48  | 1,345,742,940.55   |
| 利息收入     | 237,751,920.94    | 226,481,731.87     |
| 其他       | 1,552,493,631.67  | 1,926,894,345.32   |
| 合計       | 91,113,100,214.76 | 110,711,819,398.74 |
| 經營地區     |                   |                    |
| 華北地區     | 69,822,180,719.27 | 74,631,502,493.64  |
| 國外地區     | 6,782,659,672.27  | 5,730,982,640.42   |
| 華東地區     | 6,350,387,803.48  | 21,223,985,915.22  |
| 西北地區     | 2,351,988,836.95  | 2,641,682,737.89   |
| 東北地區     | 2,581,059,919.18  | 1,788,615,208.02   |
| 西南地區     | 1,796,922,363.37  | 2,072,627,638.83   |
| 華中地區     | 1,045,344,618.92  | 840,199,850.06     |
| 華南地區     | 382,556,281.32    | 1,782,222,914.66   |
| 合計       | 91,113,100,214.76 | 110,711,819,398.74 |
| 商品轉讓的時間  |                   |                    |
| 在某一時點轉讓  | 85,024,572,695.33 | 104,128,148,607.60 |
| 在某一時段內轉讓 | 6,088,527,519.43  | 6,583,670,791.14   |
| 合計       | 91,113,100,214.76 | 110,711,819,398.74 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 54、 營業收入和營業成本(續)

營業成本分解信息如下：

單位：人民幣元

| 報告分部     | 2025年             | 2024年             |
|----------|-------------------|-------------------|
| 商品類型     |                   |                   |
| 產品銷售     | 28,875,897,504.36 | 26,581,497,568.32 |
| 房屋銷售     | 7,393,705,868.19  | 27,226,085,307.34 |
| 裝飾裝修收入   | 1,134,028,306.82  | 1,461,146,490.72  |
| 租賃收入     | 144,353,535.76    | 265,836,975.77    |
| 物業管理     | 923,264,615.09    | 800,963,286.29    |
| 固廢處理     | 643,877,038.72    | 667,168,687.34    |
| 酒店運營     | 295,702,776.83    | 312,565,876.50    |
| 大宗商品貿易   | 38,813,429,330.20 | 39,594,936,886.40 |
| 物流運輸     | 1,438,952,261.23  | 1,400,465,476.14  |
| 利息收入     | -                 | -                 |
| 其他       | 507,576,331.20    | 823,174,791.03    |
| 合計       | 80,170,787,568.40 | 99,133,841,345.85 |
| 經營地區     |                   |                   |
| 華北地區     | 61,173,150,373.79 | 65,796,081,491.81 |
| 國外地區     | 6,730,249,498.58  | 5,698,933,289.74  |
| 華東地區     | 6,029,395,542.68  | 20,345,280,688.52 |
| 西北地區     | 1,731,607,001.13  | 1,833,499,627.62  |
| 東北地區     | 1,733,299,250.67  | 1,145,457,773.37  |
| 西南地區     | 1,568,949,924.24  | 1,877,008,966.65  |
| 華中地區     | 852,969,914.25    | 719,797,519.93    |
| 華南地區     | 351,166,063.06    | 1,717,781,988.21  |
| 合計       | 80,170,787,568.40 | 99,133,841,345.85 |
| 商品轉讓的時間  |                   |                   |
| 在某一時點轉讓  | 77,029,561,295.18 | 95,626,160,029.23 |
| 在某一時段內轉讓 | 3,141,226,273.22  | 3,507,681,316.62  |
| 合計       | 80,170,787,568.40 | 99,133,841,345.85 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 54、營業收入和營業成本(續)

本集團與履約義務相關的信息如下：

| 業務類型        | 履行履約義務的時間       | 重要的支付條款              | 承諾轉讓商品的性質                           | 承擔的預期將       |              |                    |
|-------------|-----------------|----------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|
|             |                 |                      |                                     | 是否為<br>主要責任人 | 退還給客戶的<br>款項 | 提供的質量保證類型<br>及相關義務 |
| 水泥及熟料       | 出庫簽收            | 預收款、除銷               | 主要銷售水泥、熟料                           | 是            | 無            | 法定質保               |
| 混凝土         | 交付時/出庫簽收        | 預收款、除銷               | 主要銷售混凝土                             | 是            | 無            | 法定質保               |
| 環保企業污染物處置   | 根據處置量           | 處置後結算                | 主要處置污泥、廢土、<br>生活垃圾                  | 是            | 無            | 無                  |
| 家具          | 出庫並簽收           | 預收款、除銷               | 主要銷售家具材料產品                          | 是            | 無            | 法定質保               |
| 耐火材料        | 交付時/出庫簽收        | 預收款、初驗收款、<br>終驗收款    | 主要銷售耐火材料類                           | 是            | 無            | 法定質保               |
| 提供裝飾裝修      | 根據工程進度          | 預收款、服務進度驗<br>收款      | 主要提供裝飾裝修服務                          | 是            | 無            | 法定質保               |
| 大宗商品        | 出庫簽收或所有權證<br>轉移 | 預收款、除銷               | 主要銷售電解銅、鐵礦<br>石、乙二醇、鋼材、煤<br>炭類等大宗商品 | 是            | 無            | 法定質保               |
| 房屋銷售        | 房屋交付時           | 預收房款                 | 主要銷售房產、商品房類                         | 是            | 無            | 法定質保               |
| 物業服務和酒店管理收入 | 服務期間            | 按照合同在約定的付款期<br>內定期付款 | 主要提供物業服務、<br>酒店服務                   | 是            | 無            | 無                  |

## 55、稅金及附加

單位：人民幣元

| 項目      | 2025年            | 2024年            |
|---------|------------------|------------------|
| 房產稅     | 473,176,289.48   | 449,389,365.55   |
| 資源稅     | 233,263,786.53   | 204,539,544.13   |
| 城鎮土地使用稅 | 200,929,588.01   | 201,100,281.70   |
| 城市維護建設稅 | 119,261,575.10   | 137,639,604.73   |
| 教育費附加   | 97,151,915.00    | 107,321,436.66   |
| 印花稅     | 91,394,818.21    | 91,678,473.69    |
| 土地增值稅   | 62,085,292.14    | 92,968,501.53    |
| 環保稅     | 42,926,157.26    | 57,934,219.28    |
| 其他      | 6,338,100.29     | 7,091,338.55     |
| 合計      | 1,326,527,522.02 | 1,349,662,765.82 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 56、 銷售費用

單位：人民幣元

| 項目    | 2025年            | 2024年            |
|-------|------------------|------------------|
| 職工薪酬  | 1,031,626,093.80 | 1,019,743,425.85 |
| 廣告宣傳費 | 399,009,815.29   | 361,918,362.45   |
| 代理中介費 | 374,153,186.00   | 422,696,104.41   |
| 辦公費   | 338,135,100.00   | 385,043,802.09   |
| 租賃費   | 60,265,176.48    | 69,988,667.27    |
| 運輸差旅費 | 29,743,127.64    | 47,112,694.61    |
| 其他    | 100,950,379.25   | 26,820,283.59    |
| 合計    | 2,333,882,878.46 | 2,333,323,340.27 |

#### 57、 管理費用

單位：人民幣元

| 項目    | 2025年            | 2024年            |
|-------|------------------|------------------|
| 職工薪酬  | 3,179,401,021.34 | 3,121,384,620.47 |
| 辦公費   | 986,101,237.78   | 995,433,031.10   |
| 停工損失  | 925,333,288.38   | 1,092,044,931.12 |
| 中介服務費 | 269,177,958.51   | 253,108,471.79   |
| 租賃費   | 97,298,365.36    | 78,933,267.79    |
| 水電動能費 | 79,883,812.90    | 97,578,542.17    |
| 排污綠化費 | 29,032,377.20    | 50,525,053.39    |
| 其他    | 1,045,612,934.39 | 959,388,435.57   |
| 合計    | 6,611,840,995.86 | 6,648,396,353.40 |

#### 58、 研發費用

單位：人民幣元

| 項目    | 2025年          | 2024年          |
|-------|----------------|----------------|
| 職工薪酬  | 367,331,970.62 | 381,289,458.79 |
| 材料設備費 | 142,833,346.78 | 166,517,314.27 |
| 其他    | 231,843,460.75 | 118,087,831.84 |
| 合計    | 742,008,778.15 | 665,894,604.90 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 59、財務費用

| 項目        | 單位：人民幣元          |                    |
|-----------|------------------|--------------------|
|           | 2025年            | 2024年              |
| 利息支出      | 3,411,189,483.79 | 4,053,324,558.47   |
| 減：利息收入    | (235,822,071.41) | (210,204,723.33)   |
| 減：利息資本化金額 | (601,393,233.32) | (1,113,624,012.42) |
| 匯兌收益      | (13,353,137.24)  | (15,058,309.02)    |
| 手續費       | 30,595,839.90    | 35,116,359.10      |
| 其他        | 38,397,826.12    | 47,693,969.61      |
| 合計        | 2,629,614,707.84 | 2,797,247,842.41   |

2025年借款費用資本化金額已計入在建工程4,685,987.60元(2024年：6,358,691.32元)及房地產開發成本588,552,425.87元(2024年：1,007,740,128.35元)·投資性房地產8,154,819.85元(2024年：99,525,192.75元)。

## 60、其他收益

與日常活動相關的政府補助如下：

| 項目     | 單位：人民幣元        |                | 與資產/收益相關 |
|--------|----------------|----------------|----------|
|        | 2025年          | 2024年          |          |
| 增值稅返還  | 292,362,627.74 | 261,176,997.92 | 與收益相關    |
| 供熱補助   | 5,362,500.00   | 7,265,400.00   | 與收益相關    |
| 其他補貼收入 | 518,448,191.22 | 336,245,261.72 | 與資產/收益相關 |
| 合計     | 816,173,318.96 | 604,687,659.64 |          |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 61、 投資收益

| 項目                                 | 單位：人民幣元         |                  |
|------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                    | 2025年           | 2024年            |
| 處置長期股權投資產生的投資收益                    | 273,343,223.52  | (32,286,225.12)  |
| 處置金融資產取得的投資收益                      | 204,373,010.72  | 610,318,847.54   |
| 債權投資在持有期間取得的利息收入                   | 50,795,891.01   | 44,335,930.60    |
| 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 | 10,845,217.76   | 17,815,493.99    |
| 其他權益工具投資在持有期間取得的股利收入               | 6,628,782.33    | 10,127,412.97    |
| 權益法核算的長期股權投資收益                     | (41,270,680.14) | 364,658,696.36   |
| 其他                                 | 63,645.02       | 48,106,817.98    |
| 合計                                 | 504,779,090.22  | 1,063,076,974.32 |

#### 62、 公允價值變動收益

| 項目                     | 單位：人民幣元        |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | 2025年          | 2024年          |
| 按公允價值計量的投資性房地產         | 400,804,059.56 | 675,683,117.79 |
| 套期保值業務                 | 4,154,822.19   | 7,589,678.18   |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產 | (1,166,463.52) | 55,227,518.20  |
| 合計                     | 403,792,418.23 | 738,500,314.17 |

#### 63、 信用減值損失

| 項目               | 單位：人民幣元         |                  |
|------------------|-----------------|------------------|
|                  | 2025年           | 2024年            |
| 應收票據預期信用利得       | (7,304,227.70)  | (6,498,578.95)   |
| 應收賬款預期信用利得       | (80,597,959.96) | (180,571,139.01) |
| 其他應收款預期信用利得      | (8,043,254.65)  | (26,754,794.18)  |
| 長期應收款預期信用損失/(利得) | 17,963,091.17   | (8,420,355.15)   |
| 合計               | (77,982,351.14) | (222,244,867.29) |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 64、資產減值損失

單位：人民幣元

| 項目         | 2025年            | 2024年            |
|------------|------------------|------------------|
| 存貨跌價損失     | 760,785,613.87   | 939,944,867.62   |
| 固定資產減值損失   | 672,524,910.96   | 229,704,602.74   |
| 合同資產減值損失   | 9,624,503.05     | 6,883,493.77     |
| 在建工程減值損失   | 2,114,702.85     | 47,737.31        |
| 預付款項減值損失   | 6,344,155.95     | 1,744,064.92     |
| 商譽減值損失     | -                | 17,000,000.00    |
| 長期股權投資減值損失 | -                | 19,141,121.02    |
| 其他         | -                | 13,906,165.11    |
| 合計         | 1,451,393,886.68 | 1,228,372,052.49 |

## 65、資產處置收益

單位：人民幣元

| 項目         | 2025年            | 2024年            |
|------------|------------------|------------------|
| 無形資產處置收益   | 1,305,177,289.15 | 388,595,013.84   |
| 固定資產處置收益   | 247,346,543.94   | 809,569,676.43   |
| 存貨處置收益     | 321,601,709.00   | -                |
| 投資性房地產處置收益 | 119,478,816.00   | -                |
| 其他         | (622,173.31)     | 847,317.71       |
| 合計         | 1,992,982,184.78 | 1,199,012,007.98 |

## 66、營業外收入

單位：人民幣元

| 項目        | 2025年          | 2024年          | 計入2025年期間<br>非經常性損益 |
|-----------|----------------|----------------|---------------------|
| 無法支付的款項   | 249,504,432.66 | 65,967,649.38  | 249,504,432.66      |
| 非流動資產報廢利得 | 31,899,674.76  | 22,988,146.64  | 31,899,674.76       |
| 政府補助      | 3,900,821.10   | 6,592,261.88   | 3,900,821.10        |
| 罰款淨收入     | 36,996,225.76  | 37,283,713.71  | 36,996,225.76       |
| 其他        | 245,339,384.34 | 282,383,730.76 | 245,339,384.34      |
| 合計        | 567,640,538.62 | 415,215,502.37 | 567,640,538.62      |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 67、 營業外支出

單位：人民幣元

| 項目           | 2025年          | 2024年          | 計入2025年期間      |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
|              |                |                | 非經常性損益         |
| 賠償金、違約金及罰款支出 | 116,350,907.83 | 72,771,838.87  | 116,350,907.83 |
| 非流動資產報廢損失    | 21,846,233.65  | 53,351,767.89  | 21,846,233.65  |
| 債務重組損失       | 2,321,315.00   | 5,889,992.62   | 2,321,315.00   |
| 公益性捐贈支出      | 81,411.57      | 871,822.47     | 81,411.57      |
| 其他支出         | 37,443,362.48  | 208,833,631.59 | 37,443,362.48  |
| 合計           | 178,043,230.53 | 341,719,053.44 | 178,043,230.53 |

#### 68、 費用按性質分類

本集團營業成本、銷售費用、管理費用、研發費用按照性質分類的補充資料如下：

單位：人民幣元

| 項目          | 2025年             | 2024年              |
|-------------|-------------------|--------------------|
| 貿易商品採購成本    | 38,813,429,330.20 | 39,594,936,886.40  |
| 物流運輸成本      | 1,438,952,261.23  | 1,400,465,476.14   |
| 耗用的原材料      | 23,775,529,659.31 | 20,652,672,159.64  |
| 燃料費用        | 1,965,321,873.32  | 1,764,182,683.55   |
| 房地產銷售成本     | 7,393,705,868.19  | 27,226,085,307.34  |
| 職工薪酬        | 7,265,863,610.75  | 7,453,205,360.64   |
| 折舊和攤銷       | 5,045,113,191.42  | 5,376,939,110.23   |
| 產成品及在產品存貨變動 | (66,660,286.36)   | 866,430,970.24     |
| 維修費用        | 677,261,038.04    | 868,031,231.76     |
| 辦公費         | 1,324,236,337.78  | 1,426,292,023.26   |
| 運輸費用        | 1,427,489,239.68  | 1,206,359,352.17   |
| 其他          | 798,278,097.31    | 945,855,083.05     |
| 合計          | 89,858,520,220.87 | 108,781,455,644.42 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 69、所得稅費用

| 項目      | 單位：人民幣元          |                  |
|---------|------------------|------------------|
|         | 2025年            | 2024年            |
| 當期所得稅費用 | 510,767,733.94   | 1,316,374,269.28 |
| 遞延所得稅費用 | 1,028,222,348.92 | 673,934,025.80   |
| 合計      | 1,538,990,082.86 | 1,990,308,295.08 |

所得稅費用與利潤總額的關係列示如下：

| 項目                    | 單位：人民幣元          |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
|                       | 2025年            | 2024年            |
| 利潤總額                  | 32,350,548.77    | 456,099,365.93   |
| 按法定稅率計算的所得稅費用         | 8,087,637.19     | 114,024,841.48   |
| 子公司適用不同稅率的影響          | (72,031,499.10)  | (54,931,798.37)  |
| 調整以前期間所得稅的影響          | 14,335,715.47    | 8,161,127.20     |
| 歸屬於合營企業和聯營企業的損益       | 10,317,670.04    | (91,164,674.09)  |
| 非應稅收入的影響              | (11,048,717.32)  | (15,812,266.32)  |
| 不可抵扣的成本、費用和損失的影響      | 13,760,850.72    | 19,303,794.36    |
| 未確認的可抵扣暫時性差異和可抵扣虧損的影響 | 1,314,731,991.00 | 1,460,618,982.59 |
| 衝回前期已確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損  | 260,836,434.86   | 550,108,288.23   |
| 按本集團實際稅率計算的所得稅費用      | 1,538,990,082.86 | 1,990,308,295.08 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 70、 每股收益

| 項目                | 2025年人民幣元/股               | 2024年人民幣元/股       |
|-------------------|---------------------------|-------------------|
| 收益                |                           |                   |
| 歸屬於本公司股東的當期淨利潤    | <b>(1,009,466,516.70)</b> | (555,162,082.74)  |
| 減：其他權益工具利息        | <b>978,896,001.02</b>     | 1,084,474,591.48  |
| 股份                |                           |                   |
| 本公司發行在外普通股的加權平均股數 | <b>10,677,771,134.00</b>  | 10,677,771,134.00 |
| 基本每股收益—持續經營       | <b>(0.19)</b>             | (0.15)            |

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

由於本集團本年虧損，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。

#### 71、 現金流量表項目註釋

##### (1) 與經營活動有關的現金

| 項目             | 2025年                   | 2024年             |
|----------------|-------------------------|-------------------|
| 收到其他與經營活動有關的現金 |                         |                   |
| 收到的利息收入        | <b>121,582,053.04</b>   | 165,740,799.12    |
| 融資性售後回租本金及租息   | <b>332,815,395.36</b>   | 502,903,006.94    |
| 押金保證金及代收代墊代繳   | <b>1,593,823,877.20</b> | 3,092,922,304.96  |
| 資金及其他往來        | <b>2,182,674,829.20</b> | 2,000,137,561.95  |
| 合計             | <b>4,230,896,154.80</b> | 5,761,703,672.97  |
| 支付其他與經營活動有關的現金 |                         |                   |
| 支付的銷售費用及管理費用等  | <b>4,463,183,111.40</b> | 2,847,700,173.05  |
| 融資性售後回租本金      |                         | 510,000,000.00    |
| 支付的押金保證金及其他款項  | <b>1,519,147,458.44</b> | 3,187,741,852.98  |
| 其他資金往來         | <b>3,743,531,260.02</b> | 3,543,241,643.54  |
| 合計             | <b>9,725,861,829.86</b> | 10,088,683,669.57 |

單位：人民幣元

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 71、現金流量表項目註釋(續)

## (2) 與投資活動有關的現金

單位：人民幣元

| 項目             | 2025年                   | 2024年            |
|----------------|-------------------------|------------------|
| 收回投資收到的現金      |                         |                  |
| 贖回金融資產         | <b>2,580,754,387.90</b> | 1,370,484,462.42 |
| 處置股權及債權        | <b>620,330,327.76</b>   | 1,564,310,952.19 |
| 合計             | <b>3,201,084,715.66</b> | 2,934,795,414.61 |
| 投資支付的現金        |                         |                  |
| 支付股權款          | <b>79,426,440.00</b>    | 243,733,203.59   |
| 購買金融資產         | <b>3,066,050,253.75</b> | 2,795,908,389.49 |
| 合計             | <b>3,145,476,693.75</b> | 3,039,641,593.08 |
| 收到其他與投資活動有關的現金 |                         |                  |
| 出售短期基金債券理財產    | -                       | 204,055,576.88   |
| 收回第三方借款本金及利息   | <b>147,000,000.00</b>   | 54,825,854.69    |
| 收回聯營公司借款本金及利息  | <b>275,611,479.68</b>   | -                |
| 合計             | <b>422,611,479.68</b>   | 258,881,431.57   |
| 支付其他與投資活動有關的現金 |                         |                  |
| 支付聯營公司借款       | <b>173,913,998.09</b>   | 319,779,000.00   |
| 支付收購前已確認的資產剝離款 | <b>189,000,000.00</b>   | -                |
| 支付第三方借款        | <b>78,000,000.00</b>    | 195,000,000.00   |
| 支付購買信託產品款      | <b>290,000,000.00</b>   | 180,000,000.00   |
| 合計             | <b>730,913,998.09</b>   | 694,779,000.00   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 71、 現金流量表項目註釋(續)

##### (3) 與籌資活動有關的現金

單位：人民幣元

| 項目             | 2025年            | 2024年            |
|----------------|------------------|------------------|
| 收到其他與籌資活動有關的現金 |                  |                  |
| 商業地產抵押貸款支持證券   | 1,657,000,000.00 | -                |
| 取得激勵股權認購款項     | 90,637,800.00    | 267,548,000.00   |
| 取得少數股東借款       | 154,684,671.97   | -                |
| 收到的設備融資租賃款     | 176,397,787.15   | 228,812,506.63   |
| 合計             | 2,078,720,259.12 | 496,360,506.63   |
| 支付其他與籌資活動有關的現金 |                  |                  |
| 支付的收購少數股權款     | 537,600,000.00   | 3,125,789,293.46 |
| 償還少數股東借款       | 334,684,671.97   | 128,865,341.03   |
| 租賃負債本金及利息      | 287,878,934.09   | 229,684,177.00   |
| 支付的融資租賃款       | 137,405,559.11   | 220,420,450.42   |
| 合計             | 1,297,569,165.17 | 3,704,759,261.91 |

##### 籌資活動產生的各項負債變動情況

單位：人民幣元

| 項目             | 本年增加               |                   | 本年減少             |                   | 年末餘額 |                    |
|----------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|------|--------------------|
|                | 年初餘額               | 現金變動              | 非現金變動            | 現金變動              |      | 非現金變動              |
| 短期借款           | 28,335,162,449.14  | 28,529,247,632.25 | 253,262,272.99   | 31,440,941,956.04 | -    | 25,676,730,398.34  |
| 應付利息           | -                  | -                 | 2,632,977,409.52 | 2,632,977,409.52  | -    | -                  |
| 應付股利           | 590,056,940.43     | -                 | 1,754,801,428.52 | 1,862,831,012.19  | -    | 482,027,356.76     |
| 長期借款(含一年內到期部分) | 60,730,330,344.92  | 25,433,614,963.54 | -                | 11,136,565,898.25 | -    | 75,027,379,410.21  |
| 應付債券(含一年內到期部分) | 25,600,019,249.80  | 2,478,000,000.00  | 605,615,466.13   | 6,978,374,608.80  | -    | 21,705,260,107.13  |
| 租賃負債(含一年內到期部分) | 602,520,033.97     | -                 | 210,484,846.77   | 287,878,934.09    | -    | 525,125,946.65     |
| 短期融資券          | 6,026,458,630.14   | 4,000,000,000.00  | 85,729,863.01    | 9,111,544,109.59  | -    | 1,000,644,383.56   |
| 其他非流動負債        | -                  | 1,657,000,000.00  | 1,378,539.18     | -                 | -    | 1,658,378,539.18   |
| 合計             | 121,884,547,648.40 | 62,097,862,595.79 | 5,544,249,826.12 | 63,451,113,928.48 | -    | 126,075,546,141.83 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 72、現金流量表補充資料

## (1) 現金流量表補充資料

將淨利潤調節為經營活動現金流量：

單位：人民幣元

| 項目                       | 2025年              | 2024年               |
|--------------------------|--------------------|---------------------|
| 淨利潤                      | (1,506,639,534.09) | (1,534,208,929.15)  |
| 加：信用減值損失                 | (77,982,351.14)    | (222,244,867.29)    |
| 資產減值損失                   | 1,451,393,886.68   | 1,228,372,052.49    |
| 固定資產折舊                   | 3,824,696,445.41   | 4,201,848,399.16    |
| 使用權資產折舊                  | 191,347,651.45     | 201,547,311.06      |
| 無形資產攤銷                   | 646,362,157.82     | 576,770,110.12      |
| 長期待攤費用攤銷                 | 382,706,936.74     | 396,773,289.88      |
| 處置固定資產、無形資產和其他長期資產的收益    | (1,992,982,184.78) | (1,258,844,710.09)  |
| 固定資產報廢(利得)/損失            | (10,053,441.11)    | 30,363,621.25       |
| 公允價值變動收益                 | (403,792,418.23)   | (738,500,314.17)    |
| 財務費用                     | 2,746,783,936.69   | 2,898,072,246.88    |
| 投資收益                     | (504,779,090.22)   | (1,063,076,974.32)  |
| 遞延所得稅資產減少                | 1,021,944,745.63   | 558,126,401.97      |
| 遞延所得稅負債增加                | 22,069,886.23      | 105,451,566.62      |
| 存貨的減少                    | 487,564,376.21     | 11,687,186,450.60   |
| 經營性應收項目的增加               | (8,969,742,309.96) | (2,119,584,854.83)  |
| 經營性應付項目的減少/(增加)          | 3,891,176,664.64   | (20,264,143,123.68) |
| 合併成本小於取得的可辨認淨資產公允價值份額的金額 | (14,346,710.40)    | -                   |
| 經營活動產生/(使用)的現金流量淨額       | 1,185,728,647.57   | (5,316,092,323.50)  |

不涉及現金的重大籌資活動：

單位：人民幣元

| 項目                     | 2025年            | 2024年            |
|------------------------|------------------|------------------|
| 銷售商品、提供勞務收到的銀行承兌匯票背書轉讓 | 7,354,828,364.54 | 6,644,580,889.92 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、 合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 72、 現金流量表補充資料(續)

##### (1) 現金流量表補充資料(續)

現金及現金等價物淨變動：

| 項目                | 單位：人民幣元                   |                   |
|-------------------|---------------------------|-------------------|
|                   | 2025年                     | 2024年             |
| 現金及現金等價物的年末餘額     | <b>13,646,993,204.36</b>  | 14,870,850,675.58 |
| 減：現金等價物的年初餘額      | <b>14,870,850,675.58</b>  | 13,779,108,469.50 |
| 現金及現金等價物淨(減少)/增加額 | <b>(1,223,857,471.22)</b> | 1,091,742,206.08  |

##### (2) 取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額

| 項目                         | 單位：人民幣元                 |  |
|----------------------------|-------------------------|--|
|                            | 2025年                   |  |
| 取得子公司及其他營業單位於本年支付的現金和現金等價物 | <b>1,821,774,495.41</b> |  |
| 減：取得子公司及其他營業單位持有的現金和現金等價物  | <b>164,079,398.78</b>   |  |
| 取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額        | <b>1,657,695,096.63</b> |  |

##### (3) 處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額

| 項目                        | 單位：人民幣元               |  |
|---------------------------|-----------------------|--|
|                           | 2025年                 |  |
| 處置子公司及其他營業單位於本年收到的現金      | <b>738,140,011.14</b> |  |
| 減：處置子公司及其他營業單位持有的現金和現金等價物 | <b>72,080,289.92</b>  |  |
| 處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額       | <b>666,059,721.22</b> |  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 72、現金流量表補充資料(續)

## (4) 現金及現金等價物的構成

單位：人民幣元

| 項目           | 2025年12月31日 |                          | 2024年12月31日 |                   |
|--------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------|
|              | 原幣          | 折合人民幣                    | 原幣          | 折合人民幣             |
| 現金           |             | <b>13,646,993,204.36</b> |             | 14,870,850,675.58 |
| 其中：庫存現金      |             | <b>236,628.28</b>        |             | 232,400.43        |
| 可隨時用於支付的銀行存款 |             | <b>13,646,756,576.08</b> |             | 14,870,618,275.15 |
| 年末現金及現金等價物餘額 |             | <b>13,646,993,204.36</b> |             | 14,870,850,675.58 |

## 73、外幣貨幣性項目

單位：人民幣元

| 項目         | 2025年12月31日    |      |                | 2024年12月31日    |      |                  |
|------------|----------------|------|----------------|----------------|------|------------------|
|            | 原幣             | 匯率   | 折合人民幣          | 原幣             | 匯率   | 折合人民幣            |
| 貨幣資金       |                |      |                |                |      |                  |
| 美元         | 29,267,042.00  | 7.03 | 205,712,184.81 | 42,887,712.26  | 7.19 | 308,294,030.81   |
| 歐元         | 517,000.28     | 8.24 | 4,257,755.81   | 729,744.14     | 7.53 | 5,491,835.47     |
| 港幣         | 29,305.78      | 0.90 | 26,468.98      | 988,401.27     | 0.93 | 915,259.58       |
| 蘭特         | 445,299,838.83 | 0.42 | 188,094,651.92 | 178,699,457.34 | 0.38 | 68,692,071.40    |
| 應收賬款       |                |      |                |                |      |                  |
| 美元         | 320,773.00     | 7.03 | 2,254,649.26   | 1,261,228.36   | 7.19 | 9,066,213.94     |
| 應收票據       |                |      |                |                |      |                  |
| 美元         | 33,569,782.79  | 7.03 | 235,955,289.27 | 33,855,530.56  | 7.19 | 243,367,095.88   |
| 其他應收款      |                |      |                |                |      |                  |
| 美元         | 40,126,807.85  | 7.03 | 282,043,307.02 | 40,661,789.85  | 7.19 | 292,293,210.16   |
| 港幣         | 21,747,941.00  | 0.90 | 19,642,740.31  | 24,000.00      | 0.93 | 22,224.00        |
| 日元         | 500.00         | 0.04 | 22.40          | -              | 0.05 | -                |
| 長期應收款      |                |      |                |                |      |                  |
| 蘭特         | -              | 0.42 | -              | 217,403,672.76 | 0.38 | 83,569,971.81    |
| 外幣貨幣性資產合計  |                |      | 937,987,069.78 |                |      | 1,011,711,913.05 |
| 應付賬款       |                |      |                |                |      |                  |
| 蘭特         | 43,266,217.01  | 0.42 | 18,275,650.07  | 43,140,922.67  | 0.38 | 16,583,370.67    |
| 美元         | 4,833,088.73   | 7.03 | 33,970,814.07  | 22,802,604.41  | 7.19 | 163,914,241.54   |
| 日元         | 382,438.00     | 0.04 | 17,133.22      | -              | 0.05 | -                |
| 應付票據       |                |      |                |                |      |                  |
| 美元         | 61,528,072.85  | 7.03 | 432,468,518.45 | 82,470,200.45  | 7.19 | 592,828,788.91   |
| 應交稅費       |                |      |                |                |      |                  |
| 美元         | 247,653.00     | 7.03 | 1,740,703.41   | 80,142.00      | 7.19 | 576,220.98       |
| 其他應付款      |                |      |                |                |      |                  |
| 蘭特         | 20,802,981.51  | 0.42 | 8,787,179.39   | 21,558,287.57  | 0.38 | 8,287,005.74     |
| 美元         | -              | 7.03 | -              | 7,649.00       | 7.19 | 54,984.07        |
| 外幣貨幣性負債合計  |                |      | 495,259,998.61 |                |      | 782,244,611.91   |
| 淨外幣貨幣性資產金額 |                |      | 442,727,071.17 |                |      | 229,467,301.14   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

#### 74、租賃

##### (1) 作為承租人

| 項目                                  | 單位：人民幣元        |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | 2025年          | 2024年          |
| 租賃負債利息費用                            | 40,258,570.40  | 33,043,285.74  |
| 計入當期損益的採用簡化處理的短期租賃費用                | 276,721,937.31 | 229,827,652.01 |
| 計入當期損益的採用簡化處理的低價值資產租賃費用<br>(短期租賃除外) | 8,669,698.66   | 7,871,185.93   |
| 未納入租賃負債計量的可變租賃付款額                   | -              | 4,699,263.07   |
| 與租賃相關的總現金流出                         | 573,270,570.06 | 503,143,345.22 |

##### (2) 作為出租人

##### 融資租賃

與融資租賃有關的損益列示如下：

| 項目          | 單位：人民幣元       |               |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 2025年         | 2024年         |
| 租賃投資淨額的融資收益 | 50,581,921.23 | 53,271,448.21 |

根據與承租人簽訂的租賃合同，未折現最低租賃收款額如下：

| 項目         | 單位：人民幣元          |                  |
|------------|------------------|------------------|
|            | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
| 1年以內(含1年)  | 450,860,277.69   | 484,696,517.75   |
| 1年至2年(含2年) | 317,589,829.42   | 455,346,700.56   |
| 2年至3年(含3年) | 215,836,958.94   | 275,792,047.40   |
| 3年至4年(含4年) | 91,047,312.30    | 106,501,626.16   |
| 4年至5年(含5年) | -                | 69,389,795.93    |
| 小計         | 1,075,334,378.35 | 1,391,726,687.80 |
| 減：未實現融資收益  | 82,749,856.06    | 126,358,465.84   |
| 租賃投資淨額     | 992,584,522.29   | 1,265,368,221.96 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 五、合併財務報表主要項目註釋(續)

## 74、租賃(續)

## (2) 作為出租人(續)

## 經營租賃

與經營租賃有關的損益列示如下：

| 項目   | 單位：人民幣元                 |                  |
|------|-------------------------|------------------|
|      | 2025年                   | 2024年            |
| 租賃收入 | <b>1,688,309,077.38</b> | 1,860,756,951.50 |

根據與承租人簽訂的租賃合同，未折現最低租賃收款額如下：

| 項目         | 單位：人民幣元                 |                  |
|------------|-------------------------|------------------|
|            | 2025年12月31日             | 2024年12月31日      |
| 1年以內(含1年)  | <b>1,158,477,840.02</b> | 1,189,889,836.34 |
| 1年至2年(含2年) | <b>812,849,974.81</b>   | 956,759,337.09   |
| 2年至3年(含3年) | <b>536,014,677.31</b>   | 717,612,374.42   |
| 3年至4年(含4年) | <b>187,077,051.93</b>   | 706,323,483.10   |
| 4年至5年(含5年) | <b>162,315,433.86</b>   | 90,722,588.25    |
| 5年以上       | <b>177,011,860.78</b>   | 71,543,044.30    |
| 合計         | <b>3,033,746,838.71</b> | 3,732,850,663.50 |

經營租出投資性房地產和固定資產，參見附註五、18和附註五、19。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 六、 合併範圍的變更

#### 1、 非同一控制下企業合併

單位：人民幣元

| 被購買方名稱              | 股權取得時點<br>(購買日) | 股權<br>取得成本     | 股權取得比例(%) | 股權<br>取得方式 | 購買日的<br>確定依據  | 購買日至年末<br>被購買方的<br>營業收入 | 購買日至年末被<br>購買方的淨利潤 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>現金流量淨額 |
|---------------------|-----------------|----------------|-----------|------------|---------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| 唐山鴻德海升礦產品<br>有限責任公司 | 2025年4月18日      | 134,063,720.00 | 70.00     | 現金收購       | 公司控制權<br>移交完成 | 27,445,579.66           | 5,615,917.59       | 18,022,918.08             |

2025年3月，北京金隅國際供應鏈服務有限公司(以下簡稱「金隅供應鏈」)與唐山鴻德海升礦產品有限責任公司(以下簡稱「鴻德海升」)股東簽訂股權轉讓協議，約定收購鴻德海升70.00%股權，收購對價為134,063,720.00元。截至2025年4月18日，雙方辦理完成必要的交接手續，金隅供應鏈擁有對鴻德海升的控制權。根據收購協議，金隅供應鏈主要收購鴻德海升設備、廠房等資產，不包括任何人員，因此不構成業務，此次收購按資產收購進行會計核算。

被購買方於購買日各項可辨認資產和負債的公允價值和賬面價值如下：

單位：人民幣元

| 項目     | 收購日公允價值        | 收購日賬面價值        |
|--------|----------------|----------------|
| 貨幣資金   | 166,840.74     | 166,840.74     |
| 預付款項   | 234,880.20     | 234,880.20     |
| 其他應收款  | 7,929,163.06   | 7,929,163.06   |
| 存貨     | 484,487.92     | 484,487.92     |
| 其他流動資產 | 8,900,118.96   | 8,900,118.96   |
| 固定資產   | 153,478,627.37 | 122,298,124.06 |
| 無形資產   | 27,416,400.10  | 22,323,547.10  |
| 應付賬款   | (6,940,918.35) | (6,940,918.35) |
| 預收款項   | (150,000.00)   | (150,000.00)   |
| 淨資產    | 191,519,600.00 | 155,246,243.69 |
| 少數股東權益 | 57,455,880.00  | 46,573,873.11  |
| 取得的淨資產 | 134,063,720.00 | 108,672,370.58 |
| 合併對價   | 134,063,720.00 |                |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 六、合併範圍的變更(續)

## 1、非同一控制下企業合併(續)

單位：人民幣元

| 項目          | 股權取得時點<br>(購買日) | 股權取得成本        | 股權取得比例(%) | 股權取得方式 | 購買日的<br>確定依據  | 購買日至年末<br>被購買方的<br>營業收入 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>淨利潤 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>現金流量淨額 |
|-------------|-----------------|---------------|-----------|--------|---------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| 遼陽市弘光礦業有限公司 | 2025年2月28日      | 59,700,338.60 | 70.00     | 現金     | 公司控制權<br>移交完成 | 20,133,020.36           | (1,155,581.98)         | (1,828,476.31)            |

2025年2月，遼寧金中新材料產業集團有限公司(以下簡稱「金中新材料」)與遼陽市弘光礦業有限公司(以下簡稱「弘光礦業」)股東簽訂股權轉讓協議，約定收購弘光礦業70.00%股權，收購對價為59,700,338.60元。截至2025年2月28日，雙方辦理完成必要的交接手續，金中新材料擁有對弘光礦業的控制權。

被購買方於購買日各項可辨認資產和負債的公允價值和賬面價值如下：

單位：人民幣元

| 項目      | 收購日公允價值         | 收購日賬面價值         |
|---------|-----------------|-----------------|
| 貨幣資金    | 1,733,798.67    | 1,733,798.67    |
| 應收賬款    | 2,870,006.54    | 2,870,006.54    |
| 預付款項    | 5,215.75        | 5,197.58        |
| 其他應收款   | 949,817.28      | 949,817.28      |
| 存貨      | 47,583,557.60   | 39,158,563.05   |
| 固定資產    | 25,648,462.56   | 16,473,909.50   |
| 無形資產    | 34,173,284.40   | 11,015,163.99   |
| 長期待攤費用  | 2,605,913.82    | 2,605,913.82    |
| 其他非流動資產 | 12,630,367.51   | 5,152,003.20    |
| 短期借款    | (24,200,000.00) | (24,200,000.00) |
| 應付賬款    | (2,753,544.01)  | (2,753,544.01)  |
| 預收款項    | (290,971.17)    | (290,971.17)    |
| 應交稅費    | (851,444.73)    | (851,444.73)    |
| 其他應付款   | (18,484,945.07) | (18,484,945.07) |
| 遞延所得稅負債 | (12,059,008.08) | -               |
| 淨資產     | 69,560,511.07   | 33,383,468.65   |
| 少數股東權益  | 20,868,166.04   | 10,015,040.60   |
| 取得的淨資產  | 48,692,345.03   | 23,368,428.05   |
| 購買產生的商譽 | 11,007,993.57   |                 |
| 合併對價    | 59,700,338.60   |                 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 六、 合併範圍的變更(續)

#### 1、 非同一控制下企業合併(續)

單位：人民幣元

| 項目                | 股權取得時點<br>(購買日) | 股權取得成本        | 股權取得比例(%) | 股權取得方式 | 購買日的<br>確定依據  | 購買日至年末<br>被購買方的<br>營業收入 | 購買日至年末被<br>購買方的淨利潤 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>現金流量淨額 |
|-------------------|-----------------|---------------|-----------|--------|---------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| 本溪金中新材料科<br>技有限公司 | 2025年2月28日      | 42,248,205.33 | 100.00    | 現金     | 公司控制權<br>移交完成 | 42,299,985.48           | 4,287,691.51       | 2,674,471.38              |

2025年2月，金中新材料與本溪金中新材料科技有限公司(曾用名：本溪永星新型建材有限公司)(以下簡稱「本溪金中」)股東簽訂股權轉讓協議，約定收購本溪金中100.00%股權，收購對價為42,248,205.33元。截至2025年2月28日，雙方辦理完成必要的交交手續，金中新材料擁有對本溪金中的控制權。

被購買方於購買日各項可辨認資產和負債的公允價值和賬面價值如下：

單位：人民幣元

| 項目       | 收購日公允價值         | 收購日賬面價值         |
|----------|-----------------|-----------------|
| 貨幣資金     | 17,976.75       | 17,976.75       |
| 應收票據     | 207,255.00      | 207,255.00      |
| 應收賬款     | 787,542.60      | 787,542.60      |
| 預付款項     | 401,208.91      | 401,208.91      |
| 其他應收款    | 144,000.00      | 144,000.00      |
| 存貨       | 11,514,073.38   | 11,514,073.38   |
| 固定資產     | 87,857,258.67   | 52,460,310.16   |
| 無形資產     | 49,034,816.02   | 24,433,412.92   |
| 其他流動資產   | 1,635,810.07    | 1,635,810.07    |
| 短期借款     | (14,990,000.00) | (14,990,000.00) |
| 應付賬款     | (12,795,443.20) | (12,795,443.20) |
| 預收款項     | (1,193,960.18)  | (1,193,960.18)  |
| 應付職工薪酬   | (4,572.50)      | (4,572.50)      |
| 其他應付款    | (79,415,158.03) | (79,415,158.03) |
| 其他流動負債   | (72,878.11)     | (72,878.11)     |
| 遞延所得稅負債  | (14,999,587.90) | -               |
| 淨資產/(負債) | 28,128,341.48   | (16,870,422.23) |
| 購買產生的商譽  | 14,119,863.85   |                 |
| 合併對價     | 42,248,205.33   |                 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 六、合併範圍的變更(續)

## 1、非同一控制下企業合併(續)

單位：人民幣元

| 項目           | 股權取得時點<br>(購買日) | 股權取得成本         | 股權取得比例<br>(%) | 股權取得方式 | 購買日的<br>確定依據  | 購買日至年末<br>被購買方的<br>營業收入 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>淨利潤 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>現金流量淨額 |
|--------------|-----------------|----------------|---------------|--------|---------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| 遼寧恆威水泥集團有限公司 | 2025年2月28日      | 337,388,222.20 | 100.00        | 現金     | 公司控制權<br>移交完成 | 214,371,464.04          | 25,815,776.19          | 6,173,837.99              |

2025年2月，金中新材料與遼寧恆威水泥集團有限公司(以下簡稱「恆威水泥」)股東簽訂股權轉讓協議，約定收購恆威水泥100.00%股權，收購對價為337,388,222.20元。截至2025年2月28日，雙方辦理完成必要的交接手續，金中新材料擁有對恆威水泥的控制權。

被購買方於購買日各項可辨認資產和負債的公允價值和賬面價值如下：

單位：人民幣元

| 項目          | 收購日公允價值          | 收購日賬面價值          |
|-------------|------------------|------------------|
| 貨幣資金        | 14,211,118.36    | 14,211,118.36    |
| 應收票據        | 600,000.00       | 600,000.00       |
| 應收賬款        | 4,734,868.74     | 4,734,868.74     |
| 預付款項        | 1,279,986.31     | 1,279,986.31     |
| 其他應收款       | 500,230.59       | 500,230.59       |
| 存貨          | 76,741,377.72    | 50,439,868.95    |
| 其他流動資產      | 4,437,296.46     | 4,437,296.46     |
| 固定資產        | 451,918,066.16   | 140,676,577.94   |
| 無形資產        | 181,293,903.18   | 25,038,053.78    |
| 長期待攤費用      | 4,103,548.07     | 4,103,548.07     |
| 短期借款        | (212,780,000.00) | (212,780,000.00) |
| 應付賬款        | (25,246,622.88)  | (25,246,622.88)  |
| 預收款項        | (80,613,416.75)  | (80,613,416.75)  |
| 應付職工薪酬      | (282,331.73)     | (282,331.73)     |
| 應交稅費        | (363,776.21)     | (363,776.21)     |
| 其他應付款       | (84,918,998.11)  | (84,918,998.11)  |
| 其他流動負債      | (76,951.51)      | (76,951.51)      |
| 遞延所得稅負債     | (123,449,711.60) | -                |
| 淨資產/(負債)    | 212,088,586.80   | (158,260,547.99) |
| 取得的淨資產/(負債) | 212,088,586.80   | (158,260,547.99) |
| 購買產生的商譽     | 125,299,635.40   |                  |
| 合併對價        | 337,388,222.20   |                  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 六、 合併範圍的變更(續)

#### 1、 非同一控制下企業合併(續)

單位：人民幣元

| 項目       | 股權取得時點<br>(購買日) | 股權取得成本         | 股權取得比<br>例(%) | 股權取得<br>方式 | 購買日的<br>確定依據  | 購買日至年末<br>被購買方的<br>營業收入 | 購買日至年末被<br>購買方的淨利潤 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>現金流量淨額 |
|----------|-----------------|----------------|---------------|------------|---------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| 煙台潤碩有限公司 | 2025年4月2日       | 346,891,089.92 | 100.00        | 現金         | 公司控制權<br>移交完成 | -                       | 8,200,600.27       | (1,345,896.43)            |

2025年1月，冀東水泥(煙台)有限責任公司(以下簡稱「冀東水泥煙台」)與煙台潤碩有限公司(以下簡稱「煙台潤碩」)股東簽訂股權轉讓協議，約定收購煙台潤碩100.00%股權，收購對價為346,891,089.92元。截至2025年4月2日，雙方辦理完成必要的交接手續，冀東水泥煙台擁有對煙台潤碩的控制權。於收購完成日，煙台潤碩主要擁有採礦權，但尚未開展任何業務或運營，不構成業務，此次收購按資產收購進行會計核算。

被購買方於購買日各項可辨認資產和負債的公允價值和賬面價值如下：

單位：人民幣元

| 項目       | 收購日公允價值          | 收購日賬面價值        |
|----------|------------------|----------------|
| 無形資產     | 621,937,800.00   | -              |
| 其他應付款    | (8,200,000.00)   | (8,200,000.00) |
| 預計負債     | (266,846,710.08) | -              |
| 淨資產/(負債) | 346,891,089.92   | (8,200,000.00) |
| 合併對價     | 346,891,089.92   |                |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 六、合併範圍的變更(續)

## 1、非同一控制下企業合併(續)

單位：人民幣元

| 項目             | 股權取得時點<br>(購買日) | 股權取得成本        | 股權取得比<br>例(%) | 股權取<br>得方式 | 購買日的<br>確定依據  | 購買日至年末<br>被購買方的<br>營業收入 | 購買日至年末被<br>購買方的淨利潤 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>現金流量淨額 |
|----------------|-----------------|---------------|---------------|------------|---------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| 邯鄲市永年區宏鵬商砼有限公司 | 2025年4月15日      | 33,975,451.40 | 90.00         | 現金         | 公司控制權<br>移交完成 | 24,670,239.57           | 342,487.22         | 420,650.89                |

2025年4月，邯鄲金隅太行商砼科技有限公司(以下簡稱「金隅太行商砼」)與邯鄲市永年區宏鵬商砼有限公司(以下簡稱「宏鵬商砼」)股東簽訂股權轉讓協議，約定收購宏鵬商砼90.00%股權，收購對價為33,975,451.40元。截至2025年4月15日，雙方辦理完成必要的交接手續，金隅太行商砼擁有對宏鵬商砼的控制權。

被購買方於購買日各項可辨認資產和負債的公允價值和賬面價值如下：

單位：人民幣元

| 項目      | 收購日公允價值        | 收購日賬面價值       |
|---------|----------------|---------------|
| 貨幣資金    | 154,547.92     | 154,547.92    |
| 存貨      | 1,360,070.94   | 1,360,070.94  |
| 固定資產    | 29,547,203.69  | 24,131,901.82 |
| 應付賬款    | (692,717.26)   | (692,717.26)  |
| 遞延所得稅負債 | (1,353,825.47) | -             |
| 淨資產     | 29,015,279.82  | 24,953,803.42 |
| 少數股東權益  | 2,901,527.98   | 2,495,380.34  |
| 取得的淨資產  | 26,113,751.84  | 22,458,423.08 |
| 購買產生的商譽 | 7,861,699.56   |               |
| 合併對價    | 33,975,451.40  |               |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 六、 合併範圍的變更(續)

#### 1、 非同一控制下企業合併(續)

單位：人民幣元

| 項目           | 股權取得時點<br>(購買日) | 股權取得成本         | 股權取得比例(%) | 股權取得方式 | 購買日的<br>確定依據 | 購買日至年末         | 購買日至年末           | 購買日至年末          |
|--------------|-----------------|----------------|-----------|--------|--------------|----------------|------------------|-----------------|
|              |                 |                |           |        |              | 被購買方的<br>營業收入  | 被購買方的<br>購買方的淨利潤 | 被購買方的<br>現金流量淨額 |
| 上海新型建材岩棉有限公司 | 2025年5月31日      | 406,970,529.74 | 70.00     | 現金     | 公司控制權移交完成    | 104,966,020.90 | 9,981,535.15     | 27,783,565.64   |

2025年5月，北京金隅節能保溫科技(大廠)有限公司(以下簡稱「金隅節能保溫」)與上海新型建材岩棉有限公司(以下簡稱「上海岩棉」)股東簽訂股權轉讓協議，約定收購上海岩棉70.00%股權，收購對價為406,970,529.74元。截至2025年5月31日，雙方辦理完成必要的交接手續，金隅節能保溫擁有對上海岩棉的控制權。

被購買方於購買日各項可辨認資產和負債的公允價值和賬面價值如下：

單位：人民幣元

| 項目                       | 收購日公允價值         | 收購日賬面價值         |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 貨幣資金                     | 147,381,086.71  | 147,381,086.71  |
| 應收賬款                     | 3,756,863.26    | 3,756,863.26    |
| 預付款項                     | 1,740,917.98    | 1,740,917.98    |
| 其他應收款                    | 61,669,080.45   | 61,669,080.45   |
| 存貨                       | 21,826,231.56   | 21,039,383.13   |
| 其他流動資產                   | 91,642.62       | 91,642.62       |
| 固定資產                     | 339,630,680.00  | 332,706,269.38  |
| 在建工程                     | 9,064,236.37    | 6,464,307.17    |
| 使用權資產                    | 2,200,673.03    | 2,200,673.03    |
| 無形資產                     | 41,141,289.79   | 27,430,793.73   |
| 長期待攤費用                   | -               | 3,533,947.92    |
| 遞延所得稅資產                  | 350,690.89      | 350,690.89      |
| 應付賬款                     | (11,046,471.26) | (11,104,986.26) |
| 合同負債                     | (3,911,132.52)  | (3,920,545.79)  |
| 應付職工薪酬                   | (744,373.15)    | (744,373.15)    |
| 應交稅費                     | (1,491,648.15)  | (1,491,648.15)  |
| 其他應付款                    | (2,296,337.50)  | (2,543,321.66)  |
| 一年內到期的非流動負債              | (1,271,377.13)  | (1,271,377.13)  |
| 其他流動負債                   | (491,847.96)    | (491,847.96)    |
| 租賃負債                     | (763,553.15)    | (763,553.15)    |
| 遞延收益                     | (660,767.46)    | (4,120,433.37)  |
| 遞延所得稅負債                  | (4,294,112.75)  | (330,100.95)    |
| 淨資產                      | 601,881,771.63  | 581,583,468.70  |
| 少數股東權益                   | 180,564,531.49  | 174,475,040.61  |
| 取得的淨資產                   | 421,317,240.14  | 407,108,428.09  |
| 合併成本小於取得的可辨認淨資產公允價值份額的金額 | (14,346,710.40) |                 |
| 合併對價                     | 406,970,529.74  |                 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 六、合併範圍的變更(續)

## 1、非同一控制下企業合併(續)

單位：人民幣元

| 項目           | 股權取得時點<br>(購買日) | 股權取得成本        | 股權取得比例(%) | 股權取得方式 | 購買日的<br>確定依據  | 購買日至年末<br>被購買方的<br>營業收入 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>淨利潤 | 購買日至年末<br>被購買方的<br>現金流量淨額 |
|--------------|-----------------|---------------|-----------|--------|---------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| 保定市東大洋建材有限公司 | 2025年3月27日      | 19,500,636.83 | 100.00    | 現金     | 公司控制權<br>移交完成 | 126,449,266.71          | 6,612,217.20           | 5.42                      |

2025年3月，金隅混凝土集團有限公司(以下簡稱「金隅混凝土」)與保定市東大洋建材有限公司(以下簡稱「保定東大洋」)股東簽訂股權轉讓協議，約定收購保定東大洋100.00%股權，收購對價為19,500,636.83元。截至2025年3月27日，雙方辦理完成必要的交接手續，金隅混凝土擁有對保定東大洋的控制權。

被購買方於購買日各項可辨認資產和負債的公允價值和賬面價值如下：

單位：人民幣元

| 項目      | 收購日公允價值         | 收購日賬面價值         |
|---------|-----------------|-----------------|
| 貨幣資金    | 414,029.63      | 414,029.63      |
| 預付款項    | 62,500.00       | 62,500.00       |
| 其他應收款   | 140,000.00      | 140,000.00      |
| 存貨      | 201,647.93      | 201,647.93      |
| 固定資產    | 29,708,778.09   | 29,708,778.09   |
| 使用權資產   | 1,148,400.21    | 1,148,400.21    |
| 遞延所得稅資產 | 126,651.52      | 126,651.52      |
| 短期借款    | (20,895.86)     | (20,895.86)     |
| 合同負債    | (1,864.08)      | (1,864.08)      |
| 其他應付款   | (11,261,951.22) | (11,261,951.22) |
| 其他流動負債  | (55.92)         | (55.92)         |
| 租賃負債    | (844,343.44)    | (844,343.44)    |
| 遞延所得稅負債 | (172,260.03)    | (172,260.03)    |
| 淨資產     | 19,500,636.83   | 19,500,636.83   |
| 合併對價    | 19,500,636.83   |                 |



## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 六、合併範圍的變更(續)

## 2、處置子公司(續)

處置子公司的相關財務信息列示如下：

單位：人民幣元

| 項目    | 北京金隅西三旗智造工場管理有限公司<br>2025年1月23日 | 北京金隅智造工場管理有限公司<br>2025年1月23日 |
|-------|---------------------------------|------------------------------|
| 流動資產  | 1,003,924.10                    | 81,645,443.44                |
| 非流動資產 | -                               | 838,618,731.51               |
| 流動負債  | (14.85)                         | (813,473,673.38)             |
| 非流動負債 | -                               | (21,842,866.72)              |

## 3、註銷子公司

本集團於本年註銷19家子公司，相關信息如下：

| 公司                | 註銷前持股比例 | 不再成為子公司原因 |
|-------------------|---------|-----------|
| 冀東水泥豐潤有限責任公司      | 100.00% | 吸收合併      |
| 天津金隅天塗塗料有限公司      | 100.00% | 吸收合併      |
| 浙江杭加龍一節能科技有限公司    | 100.00% | 吸收合併      |
| 唐山冀東新材料投資有限公司     | 100.00% | 吸收合併      |
| 天津市水泥石礦有限公司       | 100.00% | 吸收合併      |
| 大同市金龍商品混凝土有限責任公司  | 100.00% | 吸收合併      |
| 天津天盈新型建材有限公司      | 100.00% | 吸收合併      |
| 天津市建瓴置業有限公司       | 100.00% | 吸收合併      |
| 唐山金隅加氣混凝土有限責任公司   | 100.00% | 吸收合併      |
| 金隅(杭州)房地產開發有限公司   | 100.00% | 吸收合併      |
| 本溪長白特種建材有限公司      | 100.00% | 吸收合併      |
| 邯鄲金隅太行建材有限公司      | 100.00% | 吸收合併      |
| 遼寧恆威集團百威商品混凝土有限公司 | 100.00% | 吸收合併      |
| 金隅(天津)房地產開發有限公司   | 100.00% | 註銷        |
| 廣元杭加礦業有限公司        | 100.00% | 註銷        |
| 廣元杭加澤通鈣業有限公司      | 100.00% | 註銷        |
| 南京金嘉卓裝飾有限公司       | 34.00%  | 註銷        |
| 廣元杭加建築節能新材料有限公司   | 100.00% | 註銷        |
| 安徽杭加建築工程有限公司      | 100.00% | 註銷        |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 六、 合併範圍的變更(續)

#### 4、 新設子公司

| 公司              | 取得方式 | 持股比例    |
|-----------------|------|---------|
| 北京海隅建業房地產開發有限公司 | 新設   | 100.00% |
| 北京京才順澤人才開發有限公司  | 新設   | 100.00% |
| 新樂金隅新型建材有限公司    | 新設   | 100.00% |

### 七、 在其他主體中的權益

#### 1、 在子公司中的權益

本公司主要子公司的情況如下：

| 公司                      | 主要經營地/ |                        | 註冊資本<br>(萬元) | 持股比例(%) |        |
|-------------------------|--------|------------------------|--------------|---------|--------|
|                         | 註冊地    | 業務性質                   |              | 直接      | 間接     |
| <b>通過設立或投資等方式取得的子公司</b> |        |                        |              |         |        |
| 北京金隅混凝土有限公司             | 北京     | 加工商品混凝土等               | 46,541.04    | -       | 100.00 |
| 邯鄲金隅太行商砼科技有限公司          | 河北     | 生產銷售混凝土                | 6,600.00     | -       | 100.00 |
| 魏縣金隅混凝土有限公司             | 河北     | 混凝土的生產及銷售              | 1,000.00     | -       | 92.00  |
| 邯鄲市邯山金隅混凝土有限公司          | 河北     | 商品混凝土、碎石的生产銷售          | 3,000.00     | -       | 92.00  |
| 邯鄲金隅辰翔混凝土有限公司           | 河北     | 混凝土的生產及銷售              | 3,000.00     | -       | 92.00  |
| 北京金隅塗料有限責任公司            | 北京     | 生產塗料、專業承包              | 15,720.00    | -       | 100.00 |
| 北京金隅新型建材產業化集團有限公司       | 北京     | 製造銷售建築材料               | 407,765.00   | 100.00  | -      |
| 北京三重鏡業(大廠)有限公司          | 北京     | 生產、銷售玻璃眼鏡              | 5,766.00     | -       | 100.00 |
| 北京金隅節能保溫科技(大廠)有限公司      | 河北     | 製造銷售建築材料               | 17,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京建都設計研究院有限責任公司         | 北京     | 設計新型建築材料等              | 6,000.00     | -       | 100.00 |
| 北京金隅加氣混凝土有限責任公司         | 北京     | 製造、銷售加氣混凝土製品等          | 10,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京金隅商貿有限公司              | 北京     | 批發建築材料、金屬材料等           | 66,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京金隅砂漿有限公司              | 北京     | 乾、混砂漿的生產、銷售            | 54,610.52    | -       | 100.00 |
| 大廠金隅現代工業園管理有限公司         | 河北     | 生產各類新型建築材料等            | 98,528.00    | -       | 100.00 |
| 北京建築材料科學研究總院有限公司        | 北京     | 研究、製造、銷售建築材料等          | 24,385.00    | 100.00  | -      |
| 北京金隅天壇家具股份有限公司(註1)      | 北京     | 製造、加工、銷售家具等            | 40,818.28    | -       | 97.81  |
| 金隅住宅產業化(唐山)有限公司         | 河北     | 製造銷售建築材料               | 35,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京建築材料檢驗研究院股份有限公司(註1)   | 北京     | 檢驗建築材料質量等              | 12,380.75    | 39.43   | 50.40  |
| 北京《混凝土世界》雜誌社有限公司        | 北京     | 發行、出版《混凝土世界》雜誌、廣告設計、製作 | 30.00        | -       | 100.00 |
| 北京大成昌潤置業有限公司            | 北京     | 房地產開發與經營               | 1,000.00     | -       | 91.00  |
| 北京金隅空港開發有限公司            | 北京     | 房地產開發                  | 10,000.00    | -       | 95.00  |
| 北京金隅興大房地產開發有限公司         | 北京     | 房地產開發與經營               | 109,500.00   | -       | 100.00 |
| 重慶金隅大成房地產開發有限公司         | 重慶     | 開發、諮詢房地產等              | 20,000.00    | -       | 100.00 |
| 重慶金隅大成山水置業有限公司          | 重慶     | 開發房地產及銷售房屋等            | 49,250.00    | -       | 100.00 |
| 重慶金隅大成新都會有限公司           | 重慶     | 房地產開發；商品房銷售等           | 150,000.00   | -       | 100.00 |
| 成都金隅大成房地產開發有限公司         | 四川     | 開發房地產等                 | 75,500.00    | -       | 100.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 七、 在其他主體中的權益(續)

## 1、 在子公司中的權益(續)

本公司主要子公司的情況如下：(續)

| 公司                         | 主要經營地/ |                             | 註冊資本<br>(萬元) | 持股比例(%) |        |
|----------------------------|--------|-----------------------------|--------------|---------|--------|
|                            | 註冊地    | 業務性質                        |              | 直接      | 間接     |
| <b>通過設立或投資等方式取得的子公司(續)</b> |        |                             |              |         |        |
| 成都金隅岳煌置業有限公司               | 四川     | 房地產開發                       | 5,000.00     | -       | 100.00 |
| 上海金隅大成房地產開發有限公司            | 上海     | 房地產開發與經營等                   | 100,000.00   | -       | 100.00 |
| 金隅京華房地產開發合肥有限公司            | 安徽     | 房地產開發                       | 50,000.00    | -       | 100.00 |
| 寧波金隅大成房地產開發有限公司            | 浙江     | 房地產開發與經營等                   | 5,000.00     | -       | 100.00 |
| 金隅京近(寧波)房地產開發有限公司          | 浙江     | 房地產開發                       | 20,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京隆源房地產開發有限公司              | 北京     | 房地產開發與經營                    | 116,100.00   | -       | 100.00 |
| 青島金玉創置房地產開發有限公司            | 山東     | 房地產開發與經營                    | 118,800.00   | -       | 100.00 |
| 天津金隅津麗房地產開發有限公司            | 天津     | 房地產開發與經營                    | 5,000.00     | -       | 100.00 |
| 金隅津典(天津)房地產開發有限公司          | 天津     | 房地產開發與經營                    | 257,800.00   | -       | 100.00 |
| 成都金隅京峰房地產開發有限公司            | 四川     | 房地產開發                       | 5,000.00     | -       | 100.00 |
| 成都金隅萬成房地產開發有限公司            | 四川     | 房地產開發                       | 5,000.00     | -       | 100.00 |
| 金隅嘉華南京置業有限公司               | 江蘇     | 房地產開發                       | 50,000.00    | -       | 100.00 |
| 金隅房地產開發合肥有限公司              | 安徽     | 房地產開發與經營                    | 45,000.00    | -       | 100.00 |
| 金隅置業安徽有限公司                 | 安徽     | 房地產開發、物業管理等                 | 81,500.00    | -       | 100.00 |
| 合肥金隅京鎮房地產開發有限公司            | 安徽     | 房地產開發與經營                    | 5,000.00     | -       | 100.00 |
| 天津市貳拾壹站檢測技術有限公司            | 天津     | 建材產品檢驗、鑒定、建築工程<br>檢驗鑒定技術服務等 | 3,000.00     | -       | 100.00 |
| 陝西金隅節能保溫科技有限公司             | 陝西     | 批發業                         | 12,000.00    | -       | 100.00 |
| 築信(河北雄安)檢驗檢測有限公司           | 河北     | 專業技術服務業                     | 1,000.00     | -       | 100.00 |
| 金隅(常州)房地產開發有限公司            | 江蘇     | 房地產開發經營                     | 10,000.00    | -       | 100.00 |
| 金隅悅潮(杭州)房地產開發有限公司          | 浙江     | 房地產開發經營                     | 58,418.15    | -       | 100.00 |
| 北京金隅科技創新有限公司               | 北京     | 商務服務業                       | 1,000.00     | -       | 100.00 |
| 寧波鄞州金隅物業管理有限責任公司           | 浙江     | 房地產業                        | 100.00       | -       | 100.00 |
| 北京金隅融資租賃有限公司               | 北京     | 融資租賃                        | 80,000.00    | 100.00  | -      |
| 金隅天津智慧物流(天津)有限公司           | 天津     | 道路運輸業                       | 5,000.00     | -       | 70.00  |
| 合肥金中京湖房地產開發有限公司            | 安徽     | 商務服務業                       | 71,200.00    | -       | 51.00  |
| 北京金理置業有限公司                 | 北京     | 房地產開發經營                     | 1,000.00     | -       | 100.00 |
| 河北省綠色建材產品質量檢測有限公司          | 河北     | 專業技術服務業                     | 1,000.00     | -       | 100.00 |
| 金隅嘉星南京房地產開發有限公司            | 江蘇     | 房地產開發                       | 10,000.00    | -       | 70.00  |
| 北京金隅東成置業有限公司               | 北京     | 房地產開發                       | 100,000.00   | -       | 90.50  |
| 青島金隅陽光房地產開發有限公司            | 山東     | 房地產開發                       | 60,000.00    | -       | 100.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 七、 在其他主體中的權益(續)

#### 1、 在子公司中的權益(續)

本公司主要子公司的情況如下：(續)

| 公司                         | 主要經營地/ |                | 註冊資本<br>(萬元)  | 持股比例(%) |        |
|----------------------------|--------|----------------|---------------|---------|--------|
|                            | 註冊地    | 業務性質           |               | 直接      | 間接     |
| <b>通過設立或投資等方式取得的子公司(續)</b> |        |                |               |         |        |
| 金隅中鐵諾德(杭州)房地產開發有限公司        | 浙江     | 房地產開發與經營等      | 50,000.00     | -       | 51.00  |
| 上海金隅京成房地產開發有限公司            | 上海     | 房地產開發          | 27,200.00     | -       | 100.00 |
| 北京金隅嘉業房地產開發有限公司            | 北京     | 開發經營房地產等       | 650,000.00    | 100.00  | -      |
| 北京金隅朝新天地置業有限公司             | 北京     | 房地產開發、物業管理等    | 1,000.00      | -       | 100.00 |
| 北京金隅長陽嘉業房地產開發有限公司          | 北京     | 房地產開發與經營等      | 237,254.90    | -       | 100.00 |
| 北京金隅房地置業有限公司               | 北京     | 銷售自行開發的商品房     | 5,000.00      | -       | 70.00  |
| 內蒙古金隅置地投資有限公司              | 內蒙     | 開發、經營房地產等      | 20,000.00     | -       | 100.00 |
| 唐山金隅巨龍房地產開發有限公司            | 河北     | 開發、經營房地產等      | 5,000.00      | -       | 80.00  |
| 北京金隅程遠房地產開發有限公司            | 北京     | 開發房地產及銷售商品房等   | 45,944.06     | -       | 100.00 |
| 北京西三旗高新建材城經營開發有限公司         | 北京     | 出租、開發房地產等      | 6,129.76      | -       | 100.00 |
| 北京金隅創新科技孵化器有限公司            | 北京     | 物業管理及科技企業孵化    | 170,000.00    | 100.00  | -      |
| 北京金隅投資物業管理集團有限公司           | 北京     | 酒店管理           | 177,000.00    | 100.00  | -      |
| 北京金隅文化科技發展有限公司             | 北京     | 技術開發、轉讓、諮詢、服務  | 3,000.00      | -       | 68.00  |
| 北京金隅商業管理有限公司               | 北京     | 企業管理           | 1,000.00      | -       | 100.00 |
| 北京金隅物業管理有限責任公司             | 北京     | 物業管理           | 5,000.00      | -       | 100.00 |
| 北京金海蒸物業管理有限公司              | 北京     | 物業管理           | 1,370.00      | -       | 100.00 |
| 北京市科實五金有限責任公司              | 北京     | 生產建築五金等新產品     | 30,000.00     | -       | 100.00 |
| 北京金隅鳳山酒店有限公司               | 北京     | 住宿、飲食服務等       | 36,818.91     | -       | 100.00 |
| 北京建機資產經營有限公司               | 北京     | 出租自有房屋、物業管理等   | 78,732.78     | -       | 100.00 |
| 北京金隅興港科技發展有限公司             | 北京     | 加氣混凝土板材製造、銷售   | 27,480.00     | 55.68   | -      |
| 北京市木材廠有限責任公司               | 北京     | 製造、銷售人造板材等     | 50,443.00     | 100.00  | -      |
| 北京金隅財務有限公司                 | 北京     | 辦理財務業務和融資顧問業務等 | 300,000.00    | 100.00  | -      |
| 金隅融資租賃有限公司                 | 天津     | 融資租賃業務         | (美元)10,000.00 | 60.00   | 40.00  |
| 北京通達耐火工程技術有限公司             | 北京     | 研發、生產各類新型耐火材料等 | 5,000.00      | -       | 100.00 |
| 鞏義通達中原耐火技術有限公司             | 河南     | 製造及經銷耐火材料等     | 4,000.00      | -       | 100.00 |
| 陽泉金隅通達高溫材料有限公司             | 山西     | 生產、銷售耐火陶瓷製品等   | 13,500.00     | -       | 100.00 |
| 成安金隅太行混凝土有限公司              | 河北     | 生產銷售商品混凝土      | 2,500.00      | -       | 100.00 |
| 大名縣金隅太行混凝土有限公司             | 河北     | 混凝土、砂漿銷售       | 1,000.00      | -       | 100.00 |
| 館陶縣金隅宇震混凝土有限公司             | 河北     | 銷售預制構件         | 1,000.00      | -       | 100.00 |
| 金隅瀚潮(杭州)房地產開發有限公司          | 浙江     | 房地產開發經營等       | 5,000.00      | -       | 100.00 |
| 北京鈺珺置業有限公司                 | 北京     | 房地產開發經營等       | 20,000.00     | -       | 100.00 |
| 北京市建苑賓館有限公司                | 北京     | 住宿、飲食服務        | 1,000.53      | -       | 100.00 |
| 北京金隅八達嶺酒店有限公司              | 北京     | 出租客房           | 65,420.00     | -       | 100.00 |
| 北京程遠置業有限公司                 | 北京     | 房地產開發          | 10,000.00     | -       | 100.00 |
| 唐山金隅天材管業科技有限責任公司           | 天津     | 鋼、鐵管製造、銷售      | 50,000.00     | -       | 100.00 |
| 環渤海(天津)國際經貿有限公司            | 天津     | 貨物或技術進出口       | 20,000.00     | -       | 100.00 |
| 天津金隅津辰房地產開發有限公司            | 天津     | 房地產開發經營等       | 50,000.00     | -       | 100.00 |
| 北京金隅望京置業有限公司               | 北京     | 物業管理           | 5,000.00      | -       | 100.00 |
| 北京金隅酒店管理有限公司               | 北京     | 酒店管理           | 1,000.00      | -       | 100.00 |
| 承德金隅房地產開發有限公司              | 河北     | 房地產開發與經營       | 5,000.00      | -       | 100.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 七、 在其他主體中的權益(續)

## 1、 在子公司中的權益(續)

本公司主要子公司的情況如下：(續)

| 公司                         | 主要經營地/ |                   | 註冊資本<br>(萬元) | 持股比例(%) |        |
|----------------------------|--------|-------------------|--------------|---------|--------|
|                            | 註冊地    | 業務性質              |              | 直接      | 間接     |
| <b>通過設立或投資等方式取得的子公司(續)</b> |        |                   |              |         |        |
| 寧波金隅京晟房地產開發有限公司            | 浙江     | 房地產開發經營等          | 96,000.00    | -       | 100.00 |
| 陝西金隅加氣裝配式部品有限公司            | 陝西     | 製造、銷售加氣混凝土製品等     | 21,628.93    | -       | 100.00 |
| 北京隅泰房地產開發有限公司              | 北京     | 房地產開發經營等          | 98,668.00    | -       | 60.00  |
| 南京金嘉瑞房地產開發有限公司             | 江蘇     | 房地產開發經營等          | 10,000.00    | -       | 34.00  |
| 冀皇金隅水泥有限公司                 | 河北     | 水泥、熟料的製造、銷售       | 70,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京金隅水泥經貿有限公司               | 北京     | 批發水泥及水泥製品等        | 50,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京金隅國際供應鏈服務有限公司            | 北京     | 供應鏈管理服務等          | 130,000.00   | -       | 100.00 |
| 重慶金隅新拓酒店管理有限公司             | 重慶     | 住宿服務等             | 10,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京隅陽房地產開發有限公司              | 北京     | 房地產開發與經營          | 10,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京南苑嘉盛置業有限公司               | 北京     | 房地產               | 60,000.00    | -       | 100.00 |
| 上海金隅京浦房地產開發有限公司            | 上海     | 房地產               | 256,500.00   | -       | 100.00 |
| 遼寧金中新材料產業集團有限公司            | 遼寧     | 道路運輸              | 180,000.00   | -       | 50.00  |
| 金隅節能科技(天津)有限公司             | 天津     | 化學原料和化學製品製造業      | 10,000.00    | -       | 100.00 |
| 上海金隅京場房地產開發有限公司            | 上海     | 房地產開發經營、住宅室內裝飾裝修  | 10,000.00    | -       | 100.00 |
| 蘇州金保悅房地產開發有限公司             | 江蘇     | 房地產開發經營           | 150,000.00   | -       | 60.00  |
| 河北金隅冀東供應鏈有限公司              | 河北     | 建築材料銷售；水泥製品銷售等    | 10,000.00    | -       | 100.00 |
| 河南金隅冀東供應鏈有限公司              | 河南     | 供應鏈管理服務；建築材料銷售等   | 5,000.00     | -       | 100.00 |
| 北京隅新房地產開發有限公司              | 北京     | 房地產開發經營；住宅室內裝飾裝修  | 10,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京隅通置業有限公司                 | 北京     | 房地產開發經營           | 40,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京興房新型建材有限公司               | 北京     | 水泥製品製造；機械設備租賃等    | 3,000.00     | -       | 100.00 |
| 石家莊金隅金龍混凝土有限公司             | 河北     | 水泥製品製造；水泥製品銷售等    | 3,000.00     | -       | 100.00 |
| 石家莊金隅鹿埕混凝土有限公司             | 河北     | 水泥製品製造；水泥製品銷售等    | 3,000.00     | -       | 100.00 |
| 北京海隅建業房地產開發有限公司            | 北京     | 房地產開發經營；住宅室內裝飾裝修等 | 2,000.00     | -       | 100.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 七、 在其他主體中的權益(續)

#### 1、 在子公司中的權益(續)

本公司主要子公司的情況如下：(續)

| 公司   | 主要經營地/ |                      | 註冊資本<br>(萬元) | 持股比例(%) |        |
|--|--------|----------------------|--------------|---------|--------|
|  | 註冊地    | 業務性質                 |              | 直接      | 間接     |
| <b>非同一控制下企業合併取得的子公司</b>                    |        |                      |              |         |        |
| 天津金隅混凝土有限公司                                | 天津     | 混凝土工程施工及製造等          | 39,590.51    | -       | 100.00 |
| 北京金隅興發科技有限公司                               | 北京     | 水泥、熟料等的生產            | 131,500.00   | 95.70   | -      |
| 金隅京體(北京)體育文化有限公司                           | 北京     | 體育運動項目經營             | 300.00       | 66.67   | -      |
| 北京市門窗有限公司                                  | 北京     | 製造、加工塑鋼門窗            | 100.00       | 100.00  | -      |
| 館陶縣金隅太行混凝土有限公司                             | 河北     | 生產銷售商品混凝土            | 4,000.00     | -       | 100.00 |
| 冀東發展集團有限責任公司                               | 河北     | 建材行業                 | 247,950.41   | 55.00   | -      |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司                             | 河北     | 水泥、熟料、相關建材及水泥設備製造銷售等 | 265,821.28   | 44.34   | 17.22  |
| 冀東砂石骨料有限公司                                 | 河北     | 骨料                   | 25,000.00    | -       | 100.00 |
| 唐山高壓電瓷有限公司                                 | 河北     | 高壓絕緣子製造與銷售           | 38,000.00    | -       | 100.00 |
| 河北省建築材料工業設計研究院有限公司                         | 河北     | 建材行業工程設計             | 4,500.00     | -       | 100.00 |
| 唐山啟新水泥工業博物館                                | 河北     | 收藏展覽文物、弘揚民族文化等       | 15,624.00    | -       | 100.00 |
| 唐山啟新記憶物業服務有限公司                             | 河北     | 物業服務、日用品零售等          | 500.00       | -       | 100.00 |
| 唐山冀東裝備工程股份有限公司(註1)                         | 河北     | 機械設備與備件、土建安裝         | 22,700.00    | -       | 30.00  |
| 唐山冀東發展機械設備製造有限公司                           | 河北     | 機械設備及配件的製造、銷售        | 97,000.00    | -       | 100.00 |
| 金隅日彰風機節能科技(河北)有限公司<br>(曾用名：冀東日彰節能風機製造有限公司) | 河北     | 國有企業(機械製造業)          | 21,400.00    | -       | 100.00 |
| 唐山冀東發展建設科技有限公司<br>(曾用名：唐山冀東發展燕東建設有限公司)     | 河北     | 建築業                  | 50,000.00    | -       | 59.00  |
| 冀東發展集團國際貿易有限公司                             | 北京     | 進出口及大宗商品貿易           | 63,000.00    | -       | 100.00 |
| 冀東發展(香港)國際有限公司                             | 香港     | 商貿                   | (美元)2,000.00 | -       | 100.00 |
| 唐山盾石房地產開發有限公司                              | 河北     | 房地產                  | 87,500.00    | -       | 100.00 |
| 唐山冀東水泥南湖房地產開發有限公司                          | 河北     | 房地產                  | 75,000.00    | -       | 100.00 |
| 唐山冀東物業服務有限公司                               | 河北     | 物業服務                 | 300.00       | -       | 100.00 |
| 華海風能發展有限公司                                 | 河北     | 風力發電設備製造             | 15,000.00    | -       | 100.00 |
| 唐山啟新建材有限責任公司                               | 河北     | 生產水泥及水泥製品            | 16,747.00    | -       | 100.00 |
| 唐山啟新水泥有限公司                                 | 河北     | 生產石灰石、水泥、水泥熟料等       | 23,544.00    | -       | 100.00 |
| 冀東發展集團唐山新星針織有限公司                           | 河北     | 針織加工                 | 915.98       | -       | 100.00 |
| 金隅冀東曹妃甸供應鏈管理有限公司                           | 河北     | 供應鏈管理服務              | 20,000.00    | -       | 90.00  |
| 唐山金隅盾石房地產開發有限公司                            | 河北     | 房地產開發經營、物業管理服務       | 35,000.00    | -       | 100.00 |
| 天津市建築材料集團(控股)有限公司                          | 天津     | 建築、裝飾材料生產、銷售等        | 508,222.35   | 83.21   | -      |
| 天津建宇能源發展有限公司                               | 天津     | 建材及高質物流              | 20,000.00    | -       | 51.00  |
| 天津天材恆業建築材料有限責任公司                           | 天津     | 建材及高質物流              | 16,526.32    | -       | 100.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 七、在其他主體中的權益(續)

## 1、在子公司中的權益(續)

本公司主要子公司的情況如下：(續)

| 公司   | 主要經營地/ |                | 註冊資本<br>(萬元) | 持股比例(%) |        |
|--|--------|----------------|--------------|---------|--------|
|  | 註冊地    | 業務性質           |              | 直接      | 間接     |
| <b>非同一控制下企業合併取得的子公司(續)</b>                     |        |                |              |         |        |
| 環渤海金岸(天津)集團股份有限公司(註1)                          | 天津     | 物業投資管理         | 19,634.40    | -       | 51.66  |
| 天津市新材房地產開發有限公司                                 | 天津     | 房地產            | 32,549.81    | -       | 100.00 |
| 天津市天材興辰建材有限公司                                  | 天津     | 物業投資管理         | 42,798.30    | -       | 100.00 |
| 北京京普建築機械施工有限責任公司                               | 北京     | 專業承包；施工總承包     | 6,450.00     | -       | 100.00 |
| 天津濱海新區昊昱投資有限公司                                 | 天津     | 房地產開發經營；物業管理   | 10,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京明珠琉璃製品有限公司                                   | 北京     | 製造、設計及安裝琉璃製品   | 50.00        | -       | 100.00 |
| 金隅混凝土集團有限公司(曾用名：<br>金隅冀東(唐山)混凝土環保科技<br>集團有限公司) | 河北     | 製造、銷售混凝土及製品    | 401,584.26   | 55.00   | 45.00  |
| 北京冀東海強混凝土有限公司                                  | 北京     | 預拌商品混凝土等       | 2,980.00     | -       | 70.00  |
| 北京韓信混凝土有限公司                                    | 北京     | 生產混凝土等         | 4,509.97     | -       | 70.00  |
| 北京恆坤混凝土有限公司                                    | 北京     | 貨物專用運輸(罐式)等    | 15,000.00    | -       | 100.00 |
| 天津冀東海豐混凝土有限公司                                  | 天津     | 商品混凝土批發兼零售等    | 2,500.00     | -       | 100.00 |
| 天津冀東津璞基業混凝土有限公司                                | 天津     | 混凝土預拌加工、銷售、灌注等 | 4,405.00     | -       | 100.00 |
| 冀東混凝土(天津)有限公司                                  | 天津     | 預拌混凝土生產、加工、銷售等 | 6,520.00     | -       | 100.00 |
| 唐山冀東水泥胥建混凝土有限公司                                | 河北     | 預拌混凝土製造等       | 3,500.00     | -       | 70.00  |
| 唐山遷西冀東混凝土有限公司                                  | 河北     | 商品混凝土製造等       | 1,200.00     | -       | 100.00 |
| 唐山冀東新港混凝土有限公司                                  | 河北     | 商品混凝土生產銷售等     | 3,360.00     | -       | 100.00 |
| 承德冀東恆盛混凝土有限公司                                  | 河北     | 建築施工用具模板租賃等    | 2,000.00     | -       | 100.00 |
| 呼和浩特市冀東水泥混凝土有限公司                               | 內蒙     | 貨物專用運輸(罐式容器)   | 6,000.00     | -       | 100.00 |
| 吉林市冀東混凝土有限公司                                   | 吉林     | 生產混凝土構件及製品等    | 2,000.00     | -       | 100.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 七、 在其他主體中的權益(續)

#### 1、 在子公司中的權益(續)

本公司主要子公司的情況如下：(續)

| 公司                         | 主要經營地/ |  | 註冊資本<br>(萬元) | 持股比例(%) |        |
|----------------------------|--------|--|--------------|---------|--------|
|                            | 註冊地    | 業務性質                                   |              | 直接      | 間接     |
| <b>非同一控制下企業合併取得的子公司(續)</b> |        |  |              |         |        |
| 重慶鉅實新型建材有限公司               | 重慶     | 預拌商品混凝土專業承包三級等                         | 2,100.00     | -       | 100.00 |
| 新興棧(重慶)建材有限公司              | 重慶     | 生產、銷售：商品混凝土                            | 7,563.07     | -       | 100.00 |
| 冀東水泥重慶混凝土有限公司              | 重慶     | 貨物專用運輸(罐式)等                            | 3,000.00     | -       | 100.00 |
| 寶雞冀東盾石混凝土有限公司              | 陝西     | 預拌混凝土及澆注工程等                            | 6,000.00     | -       | 100.00 |
| 深州冀東混凝土有限責任公司              | 河北     | 預拌商品混凝土生產銷售                            | 3,000.00     | -       | 100.00 |
| 大同盾石混凝土有限公司                | 山西     | 預拌混凝土銷售、運輸等                            | 3,600.00     | -       | 100.00 |
| 長春冀東水泥混凝土有限公司              | 吉林     | 混凝土生產等                                 | 3,000.00     | -       | 100.00 |
| 黃驊金隅冀東混凝土有限公司              | 河北     | 預拌混凝土銷售、運輸等                            | 2,500.00     | -       | 100.00 |
| 滄州鹽港金隅冀東混凝土有限公司            | 河北     | 預拌混凝土銷售、運輸等                            | 2,500.00     | -       | 100.00 |
| 石家莊金隅混凝土有限公司               | 河北     | 預拌混凝土銷售、運輸等                            | 20,000.00    | -       | 100.00 |
| 天津濱海金隅混凝土有限公司              | 天津     | 水泥製品製造、銷售等                             | 12,000.00    | -       | 100.00 |
| 嘉陽尚品物業管理(天津)有限公司           | 天津     | 物業管理等                                  | 1,000.00     | -       | 100.00 |
| 河北金隅鼎鑫水泥有限公司               | 河北     | 水泥、熟料的製造、銷售                            | 131,700.00   | -       | 100.00 |
| 金隅熱加工唐山有限公司                | 河北     | 黑色金屬鑄造、金屬結構銷售等                         | 39,125.00    | -       | 85.00  |
| 北京金隅裝飾工程有限公司               | 北京     | 建設工程施工、建設工程設計、<br>建築裝飾材料銷售等            | 5,882.35     | -       | 100.00 |
| 北京環科環保技術有限公司               | 北京     | 銷售環保設備、污染治理、技術<br>服務等                  | 1,574.16     | -       | 100.00 |
| 北京京才人才開發中心有限公司             | 北京     | 人力資源服務、勞務派遣、留學<br>中介服務等                | 12,953.80    | 100.00  | -      |
| 北京五湖四海人力資源有限公司             | 北京     | 人力資源服務、信息諮詢服務等                         | 440.00       | -       | 100.00 |
| 邯鄲市東方日盛商品混凝土有限公司           | 河北     | 混凝土的生產及銷售                              | 2,500.00     | -       | 90.00  |
| 北京金谷智通鏈鏈科技有限公司             | 北京     | 物流信息技術開發；物流數據技<br>術服務等                 | 15,333.33    | -       | 85.00  |
| 邯鄲金隅太行水泥有限責任公司             | 河北     | 水泥製造                                   | 66,434.29    | -       | 92.04  |
| 涿水金隅冀東環保科技有限公司             | 河北     | 環保技術開發、技術服務、技術<br>諮詢；固體廢物治理等           | 37,000.00    | -       | 100.00 |
| 陝西秦漢恆盛新型建材科技有限責任公司         | 陝西     | 非金屬礦物製品業                               | 10,000.00    | -       | 51.00  |
| 雙鴨山新時代水泥有限公司               | 黑龍江    | 水泥製品製造；塑料製品製造等                         | 10,618.50    | -       | 100.00 |
| 浙江金隅杭加綠建科技有限公司             | 浙江     | 技術服務,技術開發、技術諮詢、<br>技術交流,技術轉讓、技術推廣<br>等 | 60,000.00    | -       | 54.00  |
| 天津市龍建健康諮詢服務有限公司            | 天津     | 健康諮詢服務(不含診療服務)；<br>會議及展覽服務             | 5,257.08     | -       | 100.00 |
| 天津市新型建材建築設計研究院有限公司         | 天津     | 建設工程設計；房屋建築和市政<br>基礎設施項目工程總承包          | 2,928.99     | -       | 100.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 七、在其他主體中的權益(續)

## 1、在子公司中的權益(續)

本公司主要子公司的情況如下：(續)

| 公司                         | 主要經營地/ |  | 註冊資本<br>(萬元) | 持股比例(%) |        |
|----------------------------|--------|--|--------------|---------|--------|
|                            | 註冊地    | 業務性質                                   |              | 直接      | 間接     |
| <b>非同一控制下企業合併取得的子公司(續)</b> |        |  |              |         |        |
| 唐山鴻德海升礦產品有限責任公司            | 唐山     | 礦物洗選加工；再生資源銷售；有色金屬合金銷售；煤炭及製品銷售等        | 16,700.00    | -       | 70.00  |
| 遼陽市弘光礦業有限公司                | 遼寧     | 經營範圍建築石料用灰巖開採；建築用石加工等                  | 500.00       | -       | 70.00  |
| 本溪永星新型建材有限公司               | 遼寧     | 水渣、新型建材加工、銷售等                          | 1,700.00     | -       | 100.00 |
| 遼寧恆威水泥集團有限公司               | 遼寧     | 水泥生產、非煤礦山礦產資源開採等                       | 18,000.00    | -       | 100.00 |
| 煙台潤碩有限公司                   | 山東     | 新型陶瓷材料銷售；建築陶瓷製品銷售；特種陶瓷製品銷售等            | 3.00         | -       | 100.00 |
| 邯鄲市永年區宏鵬商砼有限公司             | 河北     | 商砼攪拌和銷售等                               | 1,100.00     | -       | 90.00  |
| 上海新型建材岩棉有限公司               | 上海     | 新型礦岩棉保溫材料；裝飾材料及其他礦岩棉製品；礦岩棉製品配套材料和施工服務等 | 40,816.30    | -       | 70.00  |
| 保定市東大洋建材有限公司               | 河北     | 水泥製品製造；水泥製品銷售；非金屬礦及製品銷售等               | 4,000.00     | -       | 100.00 |
| <b>同一控制下企業合併取得的子公司</b>     |        |  |              |         |        |
| 北京市建築裝飾設計工程有限公司            | 北京     | 設計工程裝飾、家具裝飾等                           | 20,000.00    | -       | 100.00 |
| 北京金隅寶店科技企業管理有限公司           | 北京     | 製造建築節能保溫製品等                            | 15,037.66    | -       | 100.00 |
| 北京金隅地產開發集團有限公司             | 北京     | 房地產開發與經營                               | 1,371,500.00 | 100.00  | -      |
| 海口大成置業有限公司                 | 海南     | 開發房地產等                                 | 1,600.00     | -       | 100.00 |
| 北京金隅大成物業管理有限公司             | 北京     | 物業管理                                   | 1,000.00     | -       | 100.00 |
| 北京金隅宏業生態科技有限責任公司           | 北京     | 出租及物業管理等                               | 200.00       | -       | 100.00 |
| 金隅香港有限公司                   | 香港     | 出租持有物業                                 | (港元)100.00   | 100.00  | -      |
| 北京蒸水資產管理有限公司               | 北京     | 製造水泥                                   | 6,266.85     | 100.00  | -      |
| 北京金隅通達耐火技術有限公司             | 北京     | 研發、生產各類新型耐火材料等                         | 28,517.14    | 100.00  | -      |
| 冀東水泥銅川有限公司                 | 陝西     | 水泥及水泥製品製造、銷售                           | 130,000.00   | -       | 100.00 |

註1：本集團之子公司中北京金隅天壇家具股份有限公司、金隅冀東、冀東裝備、環渤海金岸(天津)集團股份有限公司、北京建築材料檢驗研究院股份有限公司為股份有限公司，其他子公司均為有限責任公司。

註2：由於本集團下屬子公司較多，上表僅列示了對利潤表或所有者權益影響重大的子公司，未將所有子公司逐一列示。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 七、 在其他主體中的權益(續)

#### 1、 在子公司中的權益(續)

存在重要少數股東權益的子公司如下：

##### 2025年

單位：人民幣元

| 公司                | 少數股東<br>持股比例 | 歸屬於少數<br>股東的損益  | 向少數股東<br>支付股利 | 年末累計<br>少數股東權益    |
|-------------------|--------------|-----------------|---------------|-------------------|
| 天津市建築材料集團(控股)有限公司 | 16.79%       | (42,356,490.86) | 18,982,537.92 | 1,975,379,959.35  |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司    | 46.19%       | (59,005,335.91) | 10,300,000.00 | 15,269,324,850.96 |

##### 2024年

單位：人民幣元

| 公司                | 少數股東<br>持股比例 | 歸屬於少數<br>股東的損益   | 向少數股東<br>支付股利 | 年末累計<br>少數股東權益    |
|-------------------|--------------|------------------|---------------|-------------------|
| 天津市建築材料集團(控股)有限公司 | 16.79%       | (57,195,921.06)  | 9,491,268.96  | 2,036,718,988.13  |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司    | 46.19%       | (629,927,401.77) | 8,128,725.20  | 15,338,630,186.87 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 七、在其他主體中的權益(續)

## 1、在子公司中的權益(續)

下表列示了上述子公司主要財務信息。這些信息為本集團內各企業之間相互抵銷前的金額：

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目            | 天津市建築材料集團<br>(控股)有限公司 | 金隅冀東水泥集團股份<br>有限公司 |
|---------------|-----------------------|--------------------|
| 流動資產          | 7,350,522,281.21      | 13,256,453,811.25  |
| 非流動資產         | 11,334,415,260.72     | 46,807,133,316.02  |
| 資產合計          | 18,684,937,541.93     | 60,063,587,127.27  |
| 流動負債          | 11,529,438,015.95     | 15,518,949,264.91  |
| 非流動負債         | 1,267,242,672.97      | 13,049,186,697.15  |
| 負債合計          | 12,796,680,688.92     | 28,568,135,962.06  |
| 營業收入          | 9,014,328,672.71      | 24,500,912,048.98  |
| 淨利潤           | (511,233,843.18)      | 7,705,187.23       |
| 綜合收益總額        | (514,937,605.12)      | 7,484,818.93       |
| 經營活動產生的現金流量淨額 | 808,848,755.52        | 3,350,945,228.12   |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目            | 天津市建築材料集團<br>(控股)有限公司 | 金隅冀東水泥集團股份<br>有限公司 |
|---------------|-----------------------|--------------------|
| 流動資產          | 8,202,677,186.14      | 14,624,936,901.19  |
| 非流動資產         | 11,393,549,311.26     | 47,651,694,583.43  |
| 資產合計          | 19,596,226,497.40     | 62,276,631,484.62  |
| 流動負債          | 11,675,246,919.50     | 16,459,355,154.99  |
| 非流動負債         | 1,461,411,068.75      | 14,569,134,038.25  |
| 負債合計          | 13,136,657,988.25     | 31,028,489,193.24  |
| 營業收入          | 10,885,023,339.41     | 25,272,597,849.89  |
| 淨利潤           | (466,856,116.64)      | (1,282,875,855.45) |
| 綜合收益總額        | (467,104,116.64)      | (1,316,891,226.74) |
| 經營活動產生的現金流量淨額 | 81,153,530.31         | 3,205,040,475.65   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 七、 在其他主體中的權益(續)

#### 2、 在合營企業或聯營企業中的權益

| 公司                                    | 註冊地/  |                    | 註冊資本<br>(千元)   | 持股比例(%) |       |
|---------------------------------------|-------|--------------------|----------------|---------|-------|
|                                       | 主要經營地 | 業務性質               |                | 直接      | 間接    |
| <b>合營企業</b>                           |       |                    |                |         |       |
| 星牌優時吉建築材料有限公司                         | 大廠縣   | 生產礦棉吸音板等           | (美元)54,520.00  | 50.00   | -     |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司                       | 寶雞市   | 水泥、水泥熟料的生產與銷售等     | 489,875.00     | -       | 48.11 |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司                       | 咸陽市   | 水泥、水泥熟料的生產與銷售等     | 458,960.00     | -       | 50.00 |
| 唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司                       | 唐山市   | 礦渣微粉及副產品生產、銷售      | 200,000.00     | -       | 50.00 |
| 鞍山冀東水泥有限責任公司                          | 鞍山市   | 水泥、水泥熟料的生產與銷售等     | 300,000.00     | -       | 50.00 |
| Cross Point Trading 274 (Pty) Ltd(RF) | 南非    | 建材行業投資等            | (蘭特)300,000.00 | -       | 56.10 |
| 河北雄安智矽科技有限公司                          | 保定市   | 新材料技術推廣服務、混凝土技術開發等 | 20,000.00      | -       | 51.00 |
| 北京啟苑開發建設有限公司                          | 北京市   | 房地產開發經營等           | 100,000.00     | -       | 90.00 |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司                       | 北京市   | 房地產開發、銷售自行開發的商品房   | 1,000,000.00   | -       | 60.00 |
| 北京金隅萬科房地產開發有限公司                       | 北京市   | 房地產開發、銷售自行開發的商品房   | 190,000.00     | -       | 51.00 |
| 北京保合房地產開發有限公司                         | 北京市   | 房地產開發經營            | 10,000.00      | -       | 60.00 |
| 北京海隅置欣房地產開發有限公司                       | 北京市   | 房地產開發經營            | 100,000.00     | -       | 49.00 |
| 南京錫隅裝飾工程有限公司                          | 南京市   | 住宅室內裝飾裝修；建設工程施工    | 2,000.00       | -       | 50.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 七、在其他主體中的權益(續)

## 2、在合營企業或聯營企業中的權益(續)

| 公司                  | 註冊地   |                        | 註冊資本<br>(千元)  | 持股比例(%) |       |
|---------------------|-------|------------------------|---------------|---------|-------|
|                     | 主要經營地 | 業務性質                   |               | 直接      | 間接    |
| <b>聯營企業</b>         |       |                        |               |         |       |
| 森德(中國)暖通設備有限公司      | 北京市   | 生產散熱器等                 | (美元)27,500.00 | 26.73   | -     |
| 歐文斯科寧複合材料(北京)有限公司   | 北京市   | 混凝土、泵送等非標成套控制          | 276,003.00    | 20.00   | -     |
| 北京金時佰德技術有限公司        | 北京市   | 設備設計、生產                | 10,000.00     | -       | 23.00 |
| 河北睿索固廢工程技術研究院有限公司   | 承德市   | 固體廢棄物綜合利用技術研究及<br>檢測   | 53,739.00     | -       | 44.18 |
| 唐山海螺型材有限責任公司        | 唐山市   | 建築型材的製造與銷售             | 160,000.00    | 40.00   | -     |
| 北京宸宇房地產開發有限公司       | 北京市   | 房地產開發經營等               | 5,500,000.00  | -       | 49.00 |
| 東陶機器(北京)有限公司        | 北京市   | 生產衛生陶瓷等                | (美元)24,000.00 | 20.00   | -     |
| 冀東水泥扶風運輸有限責任公司      | 冀州市   | 汽車運輸等                  | 16,000.00     | -       | 23.75 |
| 吉林市長吉圖投資有限公司        | 吉林市   | 服務業等                   | 500,000.00    | -       | 30.00 |
| 天津耀皮玻璃有限公司          | 天津市   | 生產和銷售各種平板玻璃等           | 736,166.00    | -       | 22.74 |
| 北京創新產業投資有限公司        | 北京市   | 投資管理、資產管理等             | 2,000,000.00  | 10.00   | -     |
| 南京錫隅房地產開發有限公司       | 南京市   | 房地產開發、銷售自行開發的商<br>品房   | 1,000,000.00  | -       | 50.00 |
| 北京怡暢置業有限公司          | 北京市   | 房地產開發、銷售自行開發的商<br>品房等  | 1,830,000.00  | -       | 35.00 |
| 北京金海誠管理諮詢合夥企業(有限合夥) | 北京市   | 企業管理                   | 2,000.00      | -       | 30.00 |
| 北京金海誠科創投資合夥企業(有限合夥) | 北京市   | 資產管理、投資諮詢              | 198,000.00    | -       | 50.51 |
| 北京京西生態文旅投資有限公司      | 北京市   | 文化產業投資、項目開發及經營         | 1,000,000.00  | 10.00   | -     |
| 北京中泰金建房地產開發有限公司     | 北京市   | 房地產開發經營、銷售自行開發<br>的商品房 | 100,000.00    | -       | 34.00 |
| 河北交投綠色建材有限公司        | 保定市   | 水泥製品製造、水泥製品銷售等         | 100,000.00    | -       | 12.00 |
| 北京金住興業房地產開發有限公司     | 北京市   | 房地產開發經營                | 1,500,000.00  | -       | 49.00 |
| 居然智家新零售集團股份有限公司     | 武漢市   | 百貨、日用雜品銷售              | 6,287,288.00  | 10.00   | -     |
| 華夏金隅智造工場REIT        | 註1    | 封閉式基金                  | 1,135,600.00  | 35.00   | -     |

本集團對在合營企業和聯營企業的權益採用權益法核算。

註1：該基金於上交所發行上市。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 七、 在其他主體中的權益(續)

#### 2、 在合營企業或聯營企業中的權益(續)

下表列示了對本集團單項不重要的合營企業和聯營企業的匯總財務信息：

單位：人民幣元

| 項目              | 2025年                   | 2024年            |
|-----------------|-------------------------|------------------|
| 合營企業：           |                         |                  |
| 投資賬面價值合計        | <b>1,669,984,059.59</b> | 1,689,931,024.71 |
| 下列各項按持股比例計算的合計數 |                         |                  |
| 淨利潤             | <b>106,413,790.91</b>   | 102,205,398.20   |
| 綜合收益總額          | <b>117,210,177.21</b>   | 105,064,325.28   |
| 聯營企業：           |                         |                  |
| 投資賬面價值合計        | <b>7,286,999,937.83</b> | 7,668,475,720.73 |
| 下列各項按持股比例計算的合計數 |                         |                  |
| 淨利潤             | <b>(147,684,471.05)</b> | 262,453,298.16   |
| 綜合收益總額          | <b>(147,684,471.05)</b> | 262,453,298.16   |
| 賬面價值合計          | <b>8,956,983,997.42</b> | 9,358,406,745.44 |
| 投資收益合計          | <b>(41,270,680.14)</b>  | 364,658,696.36   |
| 綜合收益合計          | <b>(30,474,293.84)</b>  | 367,517,623.44   |

### 八、 與金融工具相關的風險

#### 1、 金融工具風險

本集團在日常活動中面臨各種金融工具的風險，主要包括信用風險、流動性風險及市場風險。本集團對此的風險管理政策概述如下。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 1、金融工具風險(續)

##### 信用風險

本集團僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易。按照本集團的政策，需對所有要求採用信用方式進行交易的客戶進行信用審核。另外，本集團對應收賬款餘額進行持續監控，以確保本集團不致面臨重大壞賬風險。對於未採用相關經營單位的記賬本位幣結算的交易，除非本集團信用控制部門特別批准，否則本集團不提供信用交易條件。

由於貨幣資金、應收銀行承兌匯票的交易對手主要是聲譽良好並擁有較高信用評級的銀行，這些金融工具信用風險較低。

本集團其他金融資產包括其他應收款、長期應收款和債權投資等，這些金融資產的信用風險源自交易對手違約，最大風險敞口等於這些工具的賬面金額。本集團還因提供財務擔保而面臨信用風險，詳見附註十二、2.或有事項。

本集團在每一資產負債表日面臨的最大信用風險敞口為向客戶收取的總金額減去減值準備後的金額。

由於本集團僅與經認可的且信譽良好的第三方進行交易，所以無需擔保物。信用風險集中按照客戶/交易對手、地理區域和行業進行管理。由於本集團的應收賬款客戶群廣泛地分散於不同的部門和行業中，因此在本集團內部不存在重大信用風險集中。本集團對應收賬款餘額未持有任何擔保物或其他信用增級。

##### 信用風險顯著增加判斷標準

本集團在每個資產負債表日評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。本集團判斷信用風險顯著增加的主要標準為以下一個或多個指標發生顯著變化：債務人所處的經營環境、內外部信用評級、實際或預期經營成果出現重大不利變化等。

##### 已發生信用減值資產的定義

本集團判斷已發生信用減值的主要標準為逾期天數超過180日，但在某些情況下，如果內部或外部信息顯示，在考慮所持有的任何信用增級之前，可能無法全額收回合同金額，本集團也會將其視為已發生信用減值。

金融資產發生信用減值，有可能是多個事件的共同作用所致，未必是可單獨識別的事件所致。

信用風險顯著增加的評估及預期信用損失的計算均涉及及前瞻性信息。本集團通過進行歷史數據分析，識別出影響各業務類型信用風險及預期信用損失的關鍵經濟指標。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 1、金融工具風險(續)

##### 流動性風險

本集團的目標是運用銀行借款、永續債、應付債券和應付短期融資券等多種融資手段以保持融資的持續性與靈活性的平衡。

本集團流動資金主要依靠充足的營運現金流入以應付到期的債務承擔，以及依靠獲得外部融資來應付承諾的未來資本支出。下表概括了金融負債及租賃負債按未折現的合同現金流量所作的到期期限分析：

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目      | 1年以內              | 1年至2年             | 2年至5年             | 5年以上              | 合計                 |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 短期借款    | 25,987,371,182.60 | -                 | -                 | -                 | 25,987,371,182.60  |
| 應付票據    | 4,150,182,175.87  | -                 | -                 | -                 | 4,150,182,175.87   |
| 應付賬款    | 16,573,021,864.84 | -                 | -                 | -                 | 16,573,021,864.84  |
| 其他應付款   | 6,584,045,169.32  | -                 | -                 | -                 | 6,584,045,169.32   |
| 應付短期融資券 | 1,002,577,534.25  | -                 | -                 | -                 | 1,002,577,534.25   |
| 長期借款    | 19,787,144,653.56 | 24,755,441,944.19 | 30,370,069,991.97 | 5,113,577,520.30  | 80,026,234,110.02  |
| 應付債券    | 6,022,652,533.84  | 3,518,385,735.11  | 11,142,920,747.68 | 2,598,171,506.85  | 23,282,130,523.48  |
| 租賃負債    | 105,416,376.71    | 155,395,896.27    | 196,772,515.84    | 236,500,572.85    | 694,085,361.67     |
| 長期應付款   | 172,474,158.80    | 143,473,474.59    | 231,513,263.64    | 91,993,377.31     | 639,454,274.34     |
| 其他非流動負債 | 40,430,800.00     | 40,430,800.00     | 239,292,400.00    | 2,033,363,453.15  | 2,353,517,453.15   |
| 合計      | 80,425,316,449.79 | 28,613,127,850.16 | 42,180,568,919.13 | 10,073,606,430.46 | 161,292,619,649.54 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 八、與金融工具相關的風險(續)

## 1、金融工具風險(續)

## 流動性風險(續)

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目      | 1年以內              | 1年至2年             | 2年至5年             | 5年以上              | 合計                 |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 短期借款    | 28,750,156,523.65 | -                 | -                 | -                 | 28,750,156,523.65  |
| 應付票據    | 3,055,166,040.97  | -                 | -                 | -                 | 3,055,166,040.97   |
| 應付賬款    | 20,944,153,978.57 | -                 | -                 | -                 | 20,944,153,978.57  |
| 其他應付款   | 6,052,409,352.62  | -                 | -                 | -                 | 6,052,409,352.62   |
| 應付短期融資券 | 6,078,723,287.67  | -                 | -                 | -                 | 6,078,723,287.67   |
| 長期借款    | 9,979,773,755.17  | 15,969,766,532.70 | 30,319,945,425.73 | 9,852,188,035.90  | 66,121,673,749.50  |
| 應付債券    | 10,686,586,603.49 | 5,155,282,219.18  | 6,688,817,123.29  | 4,734,369,726.03  | 27,265,055,671.99  |
| 租賃負債    | 197,263,403.95    | 155,591,245.54    | 147,356,294.40    | 301,594,018.89    | 801,804,962.78     |
| 長期應付款   | 161,419,475.33    | 138,264,608.38    | 101,518,196.52    | 19,818,200.00     | 421,020,480.23     |
| 合計      | 85,905,652,421.42 | 21,418,904,605.80 | 37,257,637,039.94 | 14,907,969,980.82 | 159,490,164,047.98 |

## 市場風險

## 利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團以浮動利率計息的長期負債相關。本集團通過維持適當的固定利率債務與浮動利率債務組合以管理利息成本。本集團通過密切監控利率變化以及定期審閱借款來管理利率風險。

下表為利率風險的敏感性分析，反映了在所有其他變量保持不變的假設下，利率發生合理、可能的變動時，將對年度淨損益(通過對浮動利率借款的影響)和股東權益產生的影響。

單位：人民幣元

| 項目          | 基點<br>增加/(減少) | 淨損益<br>增加/(減少)   | 股東權益合計<br>增加/(減少) |
|-------------|---------------|------------------|-------------------|
| 2025年12月31日 | 50.00         | (107,079,460.26) | (107,079,460.26)  |
| 2024年12月31日 | 50.00         | (71,166,918.39)  | (71,166,918.39)   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 1、金融工具風險(續)

##### 市場風險(續)

##### 匯率風險

本集團面臨交易性的匯率風險。此類風險由於經營單位以其記賬本位幣以外的貨幣進行的銷售或採購所致。

下表為匯率風險的敏感性分析，反映了在其他變量不變的假設下，美元及蘭特兌人民幣匯率發生可能的變動時，將對淨損益和其他綜合收益的稅後淨額產生的影響。

#### 2025年

單位：人民幣元

| 項目       | 匯率<br>增加/(減少)% | 淨損益<br>增加/(減少) | 其他綜合收益的         |                   |
|----------|----------------|----------------|-----------------|-------------------|
|          |                |                | 稅後淨額<br>增加/(減少) | 股東權益合計<br>增加/(減少) |
| 人民幣對美元貶值 | 1.00           | 1,933,390.46   | -               | 1,933,390.46      |
| 人民幣對美元升值 | 1.00           | (1,933,390.46) | -               | (1,933,390.46)    |
| 人民幣對蘭特貶值 | 1.00           | 1,207,738.67   | -               | 1,207,738.67      |
| 人民幣對蘭特升值 | 1.00           | (1,207,738.67) | -               | (1,207,738.67)    |

#### 2024年

單位：人民幣元

| 項目       | 匯率<br>增加/(減少)% | 淨損益<br>增加/(減少) | 其他綜合收益的         |                   |
|----------|----------------|----------------|-----------------|-------------------|
|          |                |                | 稅後淨額<br>增加/(減少) | 股東權益合計<br>增加/(減少) |
| 人民幣對美元貶值 | 1.00           | 717,347.36     | -               | 717,347.36        |
| 人民幣對美元升值 | 1.00           | (717,347.36)   | -               | (717,347.36)      |
| 人民幣對蘭特貶值 | 1.00           | 955,437.50     | -               | 955,437.50        |
| 人民幣對蘭特升值 | 1.00           | (955,437.50)   | -               | (955,437.50)      |

#### 2、資本管理

本集團資本管理的主要目標是確保本集團持續經營的能力，並保持健康的資本比率，以支持業務發展並使股東價值最大化。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 八、與金融工具相關的風險(續)

## 2、資本管理(續)

本集團根據經濟形勢以及相關資產的風險特徵的變化管理資本結構並對其進行調整。為維持或調整資本結構，本集團可以調整對股東的利潤分配、向股東歸還資本或發行新股。本集團不受外部強制性資本要求約束。2025年12月31日和2024年12月31日，資本管理目標、政策或程序未發生變化。

本集團通過資產負債率監控其資本，該比率按照總負債除以總資產計算。本集團於資產負債表日的資產負債率如下：

| 項目    | 單位：人民幣元            |                    |
|-------|--------------------|--------------------|
|       | 2025年12月31日        | 2024年12月31日        |
| 總負債   | 174,703,297,682.91 | 171,878,399,570.89 |
| 總資產   | 263,618,957,678.36 | 263,995,720,701.11 |
| 資產負債率 | 66.27%             | 65.11%             |

## 3、套期

## (1) 開展套期業務進行風險管理

| 項目     | 相應風險管理策略和目標  | 被套期風險的定性和定量信息                                  | 被套期項目及相關套期工具之間的經濟關係 | 預期風險管理目標有效實現情況  | 相應套期活動對風險敞口的影響                           |
|--------|--|--|---------------------|---|--|
| 商品價格風險 | 套期保值作為一種重要的風險管理手段,可以使其利用期貨市場來進行風險轉移,從而達到規避現貨價格波動風險的目的,使企業的經營更加穩定,經營效率得到提高。 | 於2025年12月31日,金額為122,920萬元被<br>套期項目面臨的公允價值變動風險。 | 對已持有的現貨庫存進行賣出套期保值。  | 公司以穩定生產經營為根本出發點,審慎開展金融衍生業務,強化業務監督管理,有效利用金融衍生工具的套期保值功能,對沖商品價格風險。 | 套期工具有效對沖了商品價格風險,針對此類套期活動本集團採用公允價值套期進行核算。 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 3、套期(續)

##### (2) 開展符合條件套期業務並應用套期會計

| 項目   | 套期類別       | 與被套期項目以及套期工具<br>相關賬面價值                   | 已確認的被套期項目賬面                | 套期有效性         | 套期會計對公司的財務<br>報表相關影響            |
|------|------------|--|----------------------------|---------------|---------------------------------|
|      |            |  | 價值中所包含的被套期項<br>目累計公允價值套期調整 | 和套期無效<br>部分來源 |                                 |
| 市場風險 | 公允價值套<br>期 | 於2025年12月31日，被套期<br>項目：1,229,199,650.00元 | 20,778,772.01元             | 預期高度有<br>效    | 2025年，公允價值變動<br>損益4,216,322.19元 |

##### 公允價值套期

本集團從事有色金屬與黑色金屬貿易業務(其中包括：銅、鐵礦石、鋼坯與焦煤期貨)，其持有的工業品面臨價格變動的風險。因此本集團採用期貨交易所的期貨合同管理其持有的全部工業品所面臨的商品價格風險。本集團銷售的工業品中所含的標準指標與期貨合同中對應的交割品級相同，套期工具(期貨合同)與被套期項目(本集團所持有的大宗商品中的標準參數)的基礎變量均為標準參數價格。本集團通過定性分析，確定套期工具與被套期項目的數量比例為1：1。套期無效部分主要來自基差風險、現貨或期貨市場供求變動風險以及其他現貨或期貨市場的不確定性風險等。本年確認的套期無效的金額並不重大。本集團針對此類套期採用公允價值套期。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 八、與金融工具相關的風險(續)

## 3、套期(續)

## (2) 開展符合條件套期業務並應用套期會計(續)

## 公允價值套期(續)

套期工具的名義金額的時間分佈以及平均價格或利率如下：

## 2025年

單位：人民幣元

| 項目                | 6個月內           |
|-------------------|----------------|
| 銅期貨名義金額           | 122,877,149.55 |
| 銅期貨平均價格(單位：元/噸)   | 91,020.11      |
| 鐵礦石期貨名義金額         | 989,416,770.20 |
| 鐵礦石期貨平均價格(單位：元/噸) | 752.41         |
| 鋼坯期貨名義金額          | 89,799,064.77  |
| 鋼坯期貨平均價格(單位：元/噸)  | 3,158.60       |
| 焦煤期貨名義金額          | 52,410,472.74  |
| 焦煤期貨平均價格(單位：元/噸)  | 1,115.59       |

## 2024年

單位：人民幣元

| 項目                | 6個月內           |
|-------------------|----------------|
| 銅期貨名義金額           | 26,460,000.00  |
| 銅期貨平均價格(單位：元/噸)   | 75,600.00      |
| 鐵礦石期貨名義金額         | 319,382,996.00 |
| 鐵礦石期貨平均價格(單位：元/噸) | 784.72         |
| 鋼坯期貨名義金額          | 13,450,311.84  |
| 鋼坯期貨平均價格(單位：元/噸)  | 3,842.95       |
| 焦煤期貨名義金額          | 55,647,886.56  |
| 焦煤期貨平均價格(單位：元/噸)  | 1,142.20       |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 3、套期(續)

##### (2) 開展符合條件套期業務並應用套期會計(續)

##### 公允價值套期(續)

套期工具的賬面價值以及公允價值變動如下：

##### 2025年

單位：人民幣元

| 項目        | 套期工具的名義金額        | 套期工具的賬面價值 |               | 包含套期工具的資產負債表列示項目 | 本年用作確認套期無效部分基礎的套期工具公允價值變動 |
|-----------|------------------|-----------|---------------|------------------|---------------------------|
|           |                  | 資產        | 負債            |                  |                           |
| 商品價格風險-存貨 | 1,254,503,457.26 | -         | 16,562,449.82 | 存貨               | -                         |

##### 2024年

單位：人民幣元

| 項目        | 套期工具的名義金額      | 套期工具的賬面價值    |    | 包含套期工具的資產負債表列示項目 | 本年用作確認套期無效部分基礎的套期工具公允價值變動 |
|-----------|----------------|--------------|----|------------------|---------------------------|
|           |                | 資產           | 負債 |                  |                           |
| 商品價格風險-存貨 | 414,941,194.40 | 7,268,710.01 | -  | 存貨               | -                         |

被套期項目的賬面價值以及相關調整如下：

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 八、與金融工具相關的風險(續)

## 3、套期(續)

## (2) 開展符合條件套期業務並應用套期會計(續)

公允價值套期(續)

2025年

單位：人民幣元

| 項目        | 被套期項目公允價值套期調整的累計金額(計入被 |                 |                      | 本年用作確認套期無效部分基礎的套期工具公允價值變動 |
|-----------|------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------|
|           | 被套期項目的賬面價值<br>資產       | 套期項目的賬面價值<br>資產 | 包含套期工具的資產負債表列示<br>項目 |                           |
| 商品價格風險-存貨 | 1,229,199,650.00       | 20,778,772.01   | 存貨                   | -                         |

2024年

單位：人民幣元

| 項目        | 被套期項目公允價值套期調整的累計金額(計入被 |                 |                      | 本年用作確認套期無效部分基礎的套期工具公允價值變動 |
|-----------|------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------|
|           | 被套期項目的賬面價值<br>資產       | 套期項目的賬面價值<br>資產 | 包含套期工具的資產負債表列示<br>項目 |                           |
| 商品價格風險-存貨 | 386,256,980.00         | (8,676,280.00)  | 存貨                   | -                         |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 3、套期(續)

##### (2) 開展符合條件套期業務並應用套期會計(續)

公允價值套期(續)

套期工具公允價值變動中套期無效部分列示如下：

#### 2025年

單位：人民幣元

| 項目     | 計入當期損益的<br>套期無效部分 | 計入其他綜合收益的<br>套期無效部分 | 包含套期無效部分<br>利潤表列示項目 |
|--------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 存貨價格風險 | 4,216,322.19      | -                   | -                   |

#### 2024年

單位：人民幣元

| 項目     | 計入當期損益的<br>套期無效部分 | 計入其他綜合收益的<br>套期無效部分 | 包含套期無效部分<br>利潤表列示項目 |
|--------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 存貨價格風險 | 3,060,500.00      | -                   | -                   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 八、與金融工具相關的風險(續)

## 4、金融資產轉移

單位：人民幣元

| 轉移方式      | 已轉移金融資產性質 | 終止               |       |                            |
|-----------|-----------|------------------|-------|----------------------------|
|           |           | 已轉移金融資產金額        | 確認情況  | 終止確認情況的判斷依據                |
| 票據背書/票據貼現 | 應收票據      | 261,925,529.29   | 未終止確認 | 保留了其幾乎所有的風險和報酬，包括與其相關的違約風險 |
| 票據背書/票據貼現 | 應收款項融資    | 3,388,627,828.97 | 終止確認  | 已經轉移了其幾乎所有的風險和報酬           |
| 保理        | 應收賬款      | 171,798,319.20   | 未終止確認 | 保留了其幾乎所有的風險和報酬，包括與其相關的違約風險 |
| 保理        | 應收賬款      | 1,126,369,775.39 | 終止確認  | 已經轉移了其幾乎所有的風險和報酬           |
| 資產證券化     | 應收賬款      | 1,078,377,881.38 | 終止確認  | 已經轉移了其幾乎所有的風險和報酬           |
| 合計        |           | 6,027,099,334.23 |       |                            |

於2025年12月31日，因轉移而終止確認的金融資產如下：

單位：人民幣元

| 項目     | 金融資產轉移方式  | 終止確認的金融資產金額      | 與終止確認相關的損失      |
|--------|-----------|------------------|-----------------|
| 應收款項融資 | 票據背書/票據貼現 | 3,388,627,828.97 | (381,682.65)    |
| 應收賬款   | 保理        | 1,126,369,775.39 | (9,440,413.34)  |
| 應收賬款   | 資產證券化     | 1,078,377,881.38 | (22,088,881.38) |
| 合計     |           | 5,593,375,485.74 | (31,910,977.37) |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 八、與金融工具相關的風險(續)

#### 4、金融資產轉移(續)

##### *已轉移但未整體終止確認的金融資產*

於2025年12月31日，本集團已背書或貼現的銀行承兌匯票及商業承兌匯票的賬面價值分別為17,441,688.20元及244,483,841.09元(2024年12月31日：90,876,462.23元及226,577,905.13元)。本集團認為，本集團保留了其幾乎所有的風險和報酬，包括與其相關的違約風險，因此，繼續全額確認其及與之相關的已結算應付賬款或短期借款。背書或貼現後，本集團不再保留使用其的權利，包括將其出售、轉讓或質押給其他第三方的權利。於2025年12月31日，本集團以其結算的應付賬款和取得的短期借款賬面價值合計為261,925,529.29元(2024年12月31日：317,454,367.36元)。

##### *已整體終止確認但繼續涉入的已轉移金融資產*

於2025年12月31日，本集團已背書給供應商用於結算應付賬款或貼現給銀行的銀行承兌匯票的賬面價值為3,388,627,828.97元(2024年12月31日：銀行承兌匯票6,406,717,625.70元)。於2025年12月31日，其到期日為1至12個月，根據《票據法》相關規定，若承兌銀行拒絕付款的，其持有人有權向本集團追索(「繼續涉入」)。本集團認為，本集團已經轉移了其幾乎所有的風險和報酬，因此，終止確認其及與之相關的已結算應付賬款的賬面價值。繼續涉入及回購的最大損失和未折現現金流量等於其賬面價值。本集團認為，繼續涉入公允價值並不重大。

2025年，本集團於其轉移日未確認利得或損失(2024年：無)。本集團無因繼續涉入已終止確認金融資產當年度和累計確認的收益或費用。背書在本年大致均衡發生。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 九、公允價值的披露

## 1、以公允價值計量的資產和負債

2025年12月31日

單位：人民幣元

| 項目        | 公允價值計量使用的輸入值     |                    |                     | 合計                |
|-----------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|           | 活躍市場報價<br>(第一層次) | 重要可觀察輸入值<br>(第二層次) | 重要不可觀察輸入值<br>(第三層次) |                   |
| 持續的公允價值計量 |                  |                    |                     |                   |
| 交易性金融資產   | 18,342,500.00    | 952,254,054.47     | -                   | 970,596,554.47    |
| 應收款項融資    | -                | 850,433,443.17     | -                   | 850,433,443.17    |
| 其他債權投資    | -                | 467,784,342.37     | -                   | 467,784,342.37    |
| 其他權益工具投資  | 398,814,241.32   | -                  | 599,596,074.03      | 998,410,315.35    |
| 其他非流動金融資產 | 798,123,889.85   | -                  | -                   | 798,123,889.85    |
| 投資性房地產    | -                | 1,233,447,300.00   | 46,620,244,425.75   | 47,853,691,725.75 |
| 合計        | 1,215,280,631.17 | 3,503,919,140.01   | 47,219,840,499.78   | 51,939,040,270.96 |

2024年12月31日

單位：人民幣元

| 項目        | 公允價值計量使用的輸入值     |                    |                     | 合計                |
|-----------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|           | 活躍市場報價<br>(第一層次) | 重要可觀察輸入值<br>(第二層次) | 重要不可觀察輸入<br>值(第三層次) |                   |
| 持續的公允價值計量 |                  |                    |                     |                   |
| 交易性金融資產   | 19,658,100.00    | 1,152,935,304.61   | -                   | 1,172,593,404.61  |
| 應收款項融資    | -                | 885,835,186.93     | -                   | 885,835,186.93    |
| 其他權益工具投資  | 405,982,715.50   | -                  | 248,504,108.06      | 654,486,823.56    |
| 投資性房地產    | -                | 1,234,446,171.56   | 41,688,405,377.29   | 42,922,851,548.85 |
| 其他非流動金融資產 | 489,561,240.56   | -                  | -                   | 489,561,240.56    |
| 合計        | 915,202,056.06   | 3,273,216,663.10   | 41,936,909,485.35   | 46,125,328,204.51 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 九、公允價值的披露

#### 2、公允價值估值

管理層已經評估了貨幣資金、應收票據、應收賬款、應收款項融資、其他應收款、短期借款、應付短期融資券、應付票據、應付賬款、其他應付款和一年內到期的非流動負債等短期金融資產和金融負債，因剩餘期限不長，公允價值與賬面價值相若。

本集團的財務團隊由財務資金部部長領導，負責制定金融工具公允價值計量的政策和程序。財務團隊直接向財務總監和審計與風險委員會報告。每個資產負債表日，財務團隊分析金融工具價值變動，確定估值適用的主要輸入值，估值須經主管會計工作負責人審核批准。出於中期和年度財務報表目的，財務團隊每年兩次與審計風險委員會討論估值流程和結果。

金融資產和金融負債的公允價值，以在公平交易中，熟悉情況的交易雙方自願進行資產交換或者債務清償的金額確定，而不是被迫出售或清算情況下的金額。以下方法和假設用於估計公允價值：

長期應收款、長期借款、應付債券、租賃負債和長期應付款等，採用未來現金流量折現法確定公允價值，以有相似合同條款、信用風險和剩餘期限的其他金融工具的市場收益率作為折現率。於2025年12月31日，針對長期借款、應付債券、租賃負債、長期應付款等自身不履約風險評估為不重大。

上市的權益工具，以市場報價確定公允價值。

#### 3、第二層次公允價值計量

本集團與多個交易對手(主要是有著較高信用評級的金融機構)訂立了衍生金融工具合同。衍生金融工具，包括外匯遠期合同和利率互換，採用類似於遠期定價和互換模型以及現值方法的估值技術進行計量。模型涵蓋了多個市場可觀察到的輸入值，包括交易對手的信用質量、即期和遠期匯率和利率曲線。外匯遠期合同和利率互換的賬面價值，與公允價值相同。於2025年12月31日，衍生金融資產的盯市價值，是抵銷了歸屬於衍生工具交易對手違約風險的信用估值調整之後的淨值。交易對手信用風險的變化，對於套期關係中指定衍生工具的套期有效性的評價和其他以公允價值計量的金融工具，均無重大影響。

投資性房地產公允價值是採用市場比較法進行，估值中參考了所在地市場上公開可獲得的同類或類似房地產近期的單位面積售價。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 九、公允價值的披露(續)

## 3、第二層次公允價值計量(續)

下表列示了2025年本集團投資性房地產公允價值於第二層次和第三層次的變動：

單位：人民幣元

| 項目             | 商業地產第二層次         | 商業地產第三層次          |
|----------------|------------------|-------------------|
| 2024年12月31日    | 1,234,446,171.56 | 41,688,405,377.29 |
| 本年購置           | -                | 161,129,863.67    |
| 存貨/固定資產/在建工程轉入 | -                | 5,353,595,021.45  |
| 本年處置           | -                | (982,802,519.87)  |
| 投資性房地產轉出       | -                | (1,886,247.91)    |
| 公允價值變動         | (998,871.56)     | 401,802,931.12    |
| 2025年12月31日    | 1,233,447,300.00 | 46,620,244,425.75 |

投資性房地產轉出情況詳見附註五、18。

於2025年，本集團之投資性房地產無公允價值層級之間的轉變。

以下是2025年投資性房地產公允價值評估對應的評估方法和所使用的關鍵參數：

| 評估方法 | 重要的不可觀察輸入值   | 變動範圍        |
|------|--------------|-------------|
| 收益法  | 出租單價(元/平米/天) | 1.39-12.05  |
|      | 租約內投資回報率     | 2.00%-6.50% |
|      | 租約外投資回報率     | 2.50%-7.00% |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 九、公允價值的披露(續)

#### 4、 持續第三層次公允價值計量的調節信息及不可觀察輸入值敏感性分析

本集團的財務團隊由財務資金部部長領導，負責制定金融工具公允價值計量的政策和程序。財務團隊直接向財務總監和審計與風險委員會報告。每個資產負債表日，財務團隊分析金融工具價值變動，確定估值適用的主要輸入值，估值須經主管會計工作負責人審核批准。出於中期和年度財務報表目的，財務團隊每年兩次與審計與風險委員會討論估值流程和結果。

非上市的權益工具投資，根據不可觀察的市場價格或利率假設，採用市場法估計公允價值。本集團需要根據行業、規模、槓桿和戰略確定可比上市公司，並就確定的每一可比上市公司計算恰當的市場乘數，如企業價值乘數和市盈率乘數。根據企業特定的事實和情況，考慮與可比上市公司之間的流動性和規模差異等因素後進行調整。本集團相信，以估值技術估計的公允價值及其變動，是合理的，並且亦是於資產負債表日最合適的價值。對於非上市的權益工具投資的公允價值，本集團估計了採用其他合理、可能的假設作為估值模型輸入值的潛在影響。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 九、公允價值的披露(續)

## 4、持續第三層次公允價值計量的調節信息及不可觀察輸入值敏感性分析(續)

持續的第三層次公允價值計量的調節信息如下：

## 2025年

單位：人民幣元

| 項目     | 當期利得或損失總額         |                  |                |                |               |                |                    | 年末餘額              |
|--------|-------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|-------------------|
|        | 年初餘額              | 轉入第三層次           | 轉出第三層次         | 計入損益           | 計入其他綜合收益      | 購買             | 出售                 |                   |
| 權益工具投資 | 248,504,108.06    | -                | -              | -              | 12,337,578.38 | 356,611,704.63 | (17,857,317.04)    | 599,596,074.03    |
| 投資性房地產 | 41,688,405,377.29 | 5,353,595,021.45 | (1,886,247.91) | 401,802,931.12 | -             | 161,129,863.67 | (982,802,519.87)   | 46,620,244,425.75 |
| 合計     | 41,936,909,485.35 | 5,353,595,021.45 | (1,886,247.91) | 401,802,931.12 | 12,337,578.38 | 517,741,568.30 | (1,000,659,836.91) | 47,219,840,499.78 |

## 2024年

單位：人民幣元

| 項目     | 當年利得或損失總額         |                  |                    |                |               |               |                  | 年末餘額              |
|--------|-------------------|------------------|--------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|-------------------|
|        | 年初餘額              | 轉入第三層次           | 轉出第三層次             | 計入損益           | 計入其他綜合收益      | 購買            | 出售               |                   |
| 權益工具投資 | 190,457,572.12    | -                | -                  | -              | 57,701,135.94 | 345,400.00    | -                | 248,504,108.06    |
| 投資性房地產 | 39,484,369,743.91 | 2,826,625,917.46 | (1,156,799,904.09) | 642,574,246.23 | -             | 42,501,194.21 | (150,865,820.43) | 41,688,405,377.29 |
| 合計     | 39,674,827,316.03 | 2,826,625,917.46 | (1,156,799,904.09) | 642,574,246.23 | 57,701,135.94 | 42,846,594.21 | (150,865,820.43) | 41,936,909,485.35 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十、關聯方關係及其交易

#### 1、 母公司

| 母公司名稱  | 註冊地 | 業務性質                                 | 註冊資本         | 對本公司    |          |
|--------|-----|--------------------------------------|--------------|---------|----------|
|        |     |                                      | 人民幣萬元        | 持股比例(%) | 表決權比例(%) |
| 北京國管公司 | 北京  | 投資及投資管理、<br>資產管理、組織<br>企業資產重組、<br>併購 | 5,000,000.00 | 45.28   | 45.28    |

#### 2、 子公司

子公司詳見附註七、1、在子公司中的權益。

#### 3、 合營企業和聯營企業

合營企業和聯營企業詳見附註七、2，下述關聯交易情況以各企業合併口徑列示。

#### 4、 本集團與關聯方的主要交易

##### (1) 關聯方商品和勞務交易

自關聯方購買商品和接受服務或勞務

| 公司                    | 交易內容      | 單位：人民幣元        |               |
|-----------------------|-----------|----------------|---------------|
|                       |           | 2025年          | 2024年         |
| 與合營、聯營企業交易            |           |                |               |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司       | 採購商品、接受勞務 | 96,092,218.50  | 10,527,814.61 |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司       | 採購商品、接受勞務 | 58,154,485.06  | 8,435,746.85  |
| 冀東水泥扶風運輸有限責任公司        | 接受勞務      | 6,262,077.87   | 2,667,150.62  |
| 鞍山冀東水泥有限責任公司          | 採購商品、接受勞務 | 5,429,343.40   | -             |
| 唐山海螺型材有限責任公司          | 採購商品、接受勞務 | 4,276,829.33   | 3,228,810.60  |
| 唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司       | 採購商品、接受勞務 | 2,265,631.31   | 132,497.70    |
| 河北睿索固廢工程技術研究院<br>有限公司 | 採購商品、接受勞務 | 311,320.75     | 2,192,222.42  |
| 森德(中國)暖通設備有限公司        | 採購商品、接受勞務 | -              | 23,149.22     |
| 合計                    |           | 172,791,906.22 | 27,207,392.02 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十、關聯方關係及其交易(續)

## 4、本集團與關聯方的主要交易(續)

## (1) 關聯方商品和勞務交易(續)

向關聯方銷售商品和提供勞務

單位：人民幣元

| 公司                                     | 交易內容      | 2025年          | 2024年          |
|--|-----------|----------------|----------------|
| 與合營、聯營企業交易                             |           |                |                |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司                        | 銷售商品、提供勞務 | 111,128,937.27 | 221,378,378.79 |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司                        | 銷售商品、提供勞務 | 172,189,529.77 | 276,064,742.59 |
| 鞍山冀東水泥有限責任公司                           | 銷售商品、提供勞務 | 48,005,026.79  | 56,727,039.71  |
| 居然智家新零售集團股份有限公司                        | 銷售商品、提供勞務 | 13,889,992.67  | 2,339,908.26   |
| 華夏金隅智造工場REIT                           | 提供勞務      | 10,176,101.60  | -              |
| 唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司                        | 銷售商品、提供勞務 | 8,733,636.65   | 19,628,813.16  |
| 冀東水泥扶風運輸有限責任公司                         | 提供勞務      | 6,406,768.65   | 2,138,929.85   |
| 河北雄安智矽科技有限公司                           | 銷售商品、提供勞務 | 3,997,807.09   | -              |
| 北京金住興業房地產開發有限公司                        | 銷售商品      | 2,206,700.01   | -              |
| 東陶機器(北京)有限公司                           | 銷售商品、提供勞務 | 2,505,339.85   | 248,807.34     |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司                        | 銷售商品      | 1,315,578.00   | 9,402.65       |
| 南京鐸隅裝飾工程有限公司                           | 銷售商品      | 646,799.13     | 7,766,775.98   |
| 森德(中國)暖通設備有限公司                         | 提供勞務      | 611,745.28     | -              |
| Cross Point Trading 274 (Pty) Ltd (RF) | 銷售商品、提供勞務 | 442,300.89     | 17,870,786.70  |
| 北京宸宇房地產開發有限公司                          | 銷售商品      | 878,709.09     | -              |
| 南京鐸隅房地產開發有限公司                          | 銷售商品      | 40,826.95      | 3,493,190.21   |
| 歐文斯科寧複合材料(北京)有限公司                      | 銷售商品      | 17,798.24      | 44,869.92      |
| 星牌優時吉建築材料有限公司                          | 提供勞務      | 59,500.84      | -              |
| 河北睿索固廢工程技術研究院有限公司                      | 提供勞務      | 175,230.48     | -              |
| 北京啟苑開發建設有限公司                           | 銷售商品      | -              | 16,577,302.76  |
| 合計                                     |           | 383,428,329.25 | 624,288,947.92 |

本集團向關聯方購買/銷售商品和接受/提供勞務是基於市場價格協商確定並按本集團與關聯方簽訂的協議條款所執行。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 4、本集團與關聯方的主要交易(續)

##### (2) 關聯方租賃

作為出租人

單位：人民幣元

| 承租方名稱           | 租賃資產種類 | 2025年<br>租賃收入 | 2024年<br>租賃收入 |
|-----------------|--------|---------------|---------------|
| 星牌優時吉建築材料有限公司   | 房屋     | 14,825,158.18 | 11,946,663.45 |
| 居然智家新零售集團股份有限公司 | 商場設施   | 29,128,845.52 | -             |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司 | 房屋     | 1,093,977.75  | -             |
| 合計              |        | 45,047,981.45 | 11,946,663.45 |

作為承租人

單位：人民幣元

| 出租方名稱           | 租賃資產種類 | 2025年租賃支出     | 2024年<br>租賃支出 |
|-----------------|--------|---------------|---------------|
| 居然智家新零售集團股份有限公司 | 房屋     | 12,106,705.67 | 21,955,806.51 |
| 天津市興業龍祥建設工程有限公司 | 房屋     | 198,075.14    | 190,476.16    |
| 華夏金隅智造工場REIT    | 房屋     | 7,174,773.66  | -             |
| 合計              |        | 19,479,554.47 | 22,146,282.67 |

本集團向關聯方出租資產或自關聯方租賃資產的租金是參考市場價格協商確定並按本集團與關聯方簽訂的協議條款所執行。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十、關聯方關係及其交易(續)

## 4、本集團與關聯方的主要交易(續)

## (3) 關聯方擔保

提供關聯方擔保

## 2025年

單位：人民幣元

| 擔保方            | 被擔保方          | 擔保金額           | 擔保起始日       | 擔保到期日       | 擔保是否<br>已經履行完畢 |
|----------------|---------------|----------------|-------------|-------------|----------------|
| 北京金隅地產開發集團有限公司 | 北京怡暢置業有限公司    | 418,600,000.00 | 2025年10月31日 | 2030年10月31日 | 否              |
| 北京金隅集團股份有限公司   | 南京錫隅房地產開發有限公司 | 122,000,000.00 | 2024年10月11日 | 2029年9月23日  | 否              |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 20,000,000.00  | 2025年5月16日  | 2026年5月14日  | 否              |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 15,000,000.00  | 2025年10月17日 | 2026年10月15日 | 否              |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 10,000,000.00  | 2025年12月16日 | 2026年12月16日 | 否              |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 10,000,000.00  | 2025年6月17日  | 2026年6月15日  | 否              |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 5,000,000.00   | 2025年9月24日  | 2026年9月23日  | 否              |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 5,000,000.00   | 2025年11月17日 | 2026年11月16日 | 否              |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 5,000,000.00   | 2025年11月14日 | 2026年11月14日 | 否              |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 5,000,000.00   | 2025年12月15日 | 2026年12月14日 | 否              |
| 合計             |               | 615,600,000.00 |             |             |                |

## 2024年

單位：人民幣元

| 擔保方          | 被擔保方          | 擔保金額           | 擔保起始日       | 擔保到期日       | 擔保是否<br>已經履行完畢 |
|--------------|---------------|----------------|-------------|-------------|----------------|
| 北京金隅集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 20,000,000.00  | 2024年5月27日  | 2025年5月26日  | 否              |
| 北京金隅集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 5,000,000.00   | 2024年6月28日  | 2025年6月28日  | 否              |
| 北京金隅集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 15,000,000.00  | 2024年10月15日 | 2025年10月14日 | 否              |
| 北京金隅集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 10,000,000.00  | 2024年10月24日 | 2025年6月28日  | 否              |
| 北京金隅集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 10,000,000.00  | 2024年11月15日 | 2025年11月14日 | 否              |
| 北京金隅集團股份有限公司 | 鞍山冀東水泥有限責任公司  | 15,000,000.00  | 2024年12月16日 | 2025年12月16日 | 否              |
| 北京金隅集團股份有限公司 | 南京錫隅房地產開發有限公司 | 350,000,000.00 | 2022年3月21日  | 2025年3月21日  | 否              |
| 合計           |               | 425,000,000.00 |             |             |                |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 4、本集團與關聯方的主要交易(續)

##### (4) 關聯方資金拆借

資金拆入：

##### 2025年

單位：人民幣元

| 關聯方    | 資金餘額           | 起始日         | 到期日         |
|--------|----------------|-------------|-------------|
| 北京國管公司 | 120,550,000.00 | 2025年12月2日  | 2026年12月2日  |
| 北京國管公司 | 300,760,000.00 | 2025年12月26日 | 2026年12月26日 |
| 北京國管公司 | 60,000,000.00  | 2025年4月1日   | 2026年4月1日   |
| 北京國管公司 | 110,000,000.00 | 2025年6月27日  | 2026年6月27日  |
| 合計     | 591,310,000.00 |             |             |

##### 2024年

單位：人民幣元

| 關聯方    | 資金餘額           | 起始日         | 到期日         |
|--------|----------------|-------------|-------------|
| 北京國管公司 | 60,000,000.00  | 2024年4月1日   | 2025年4月1日   |
| 北京國管公司 | 110,000,000.00 | 2024年6月28日  | 2025年6月27日  |
| 北京國管公司 | 120,550,000.00 | 2024年12月2日  | 2025年12月2日  |
| 北京國管公司 | 300,760,000.00 | 2024年12月26日 | 2025年12月25日 |
| 合計     | 591,310,000.00 |             |             |

資金拆出：

截至2025年12月31日，本集團對Cross Point Trading 274 (Pty) Ltd (RF)拆出資金已全部結清，拆借年利率為10.75%-11.25%(2024年：83,520,004.34元，年利率11.25%-11.75%)。

截至2025年12月31日，本集團對北京怡暢置業有限公司拆出資金餘額348,908,000.00元，年利率為6.00%(2024年：233,758,000.00元，年利率6.00%)。

截至2025年12月31日，本集團對南京鐸隅房地產開發有限公司拆出資金餘額合計204,416,913.00元，其中金隅嘉華南京置業有限公司對南京鐸隅房地產開發有限公司拆出資金餘額為72,500,000.00元，年利率為3.00%，北京金隅地產開發集團有限公司拆出資金餘額為131,916,913.00元，年利率為3.00%(2024年：金隅嘉華南京置業有限公司對南京鐸隅房地產開發有限公司拆出資金餘額為170,000,000.00元，年利率為6.00%，北京金隅地產開發集團有限公司拆出資金餘額為131,916,913.00元，年利率為6.00%)。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十、關聯方關係及其交易(續)

## 4、本集團與關聯方的主要交易(續)

## (4) 關聯方資金拆借(續)

資金拆出的利息收入

單位：人民幣元

| 關聯方                                    | 2025年         | 2024年         |
|--|---------------|---------------|
| 北京怡暢置業有限公司                             | 18,668,713.81 | 14,259,238.00 |
| 南京鐘隅房地產開發有限公司                          | 12,349,091.72 | 8,046,931.70  |
| Cross Point Trading 274 (Pty) Ltd (RF) | 4,809,671.72  | 6,618,024.65  |
| 星牌優時吉建築材料有限公司                          | -             | 503,269.43    |
| 合計                                     | 35,827,477.25 | 29,427,463.78 |

資金拆入的利息支出

單位：人民幣元

| 關聯方    | 2025年         | 2024年         |
|--------|---------------|---------------|
| 北京國管公司 | 14,239,440.00 | 15,786,282.60 |

其他關聯方交易

單位：人民幣元

| 關聯方             | 2025年        | 2024年        |
|-----------------|--------------|--------------|
| 北京中泰金建房地產開發有限公司 | 2,650,389.42 | 2,501,756.10 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十、關聯方關係及其交易(續)

## 5、關聯方應收應付款項餘額

## 應收款項融資

| 關聯方             | 單位：人民幣元      |              |
|-----------------|--------------|--------------|
|                 | 2025年12月31日  | 2024年12月31日  |
| 應收聯營公司          |              |              |
| 冀東水泥扶風運輸有限責任公司  | 66,056.71    | 74,702.00    |
| 小計              | 66,056.71    | 74,702.00    |
| 應收合營公司          |              |              |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司 | 1,171,203.11 | -            |
| 鞍山冀東水泥有限責任公司    | 615,503.79   | -            |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司 | 490,884.64   | 3,860,205.90 |
| 小計              | 2,277,591.54 | 3,860,205.90 |
| 合計              | 2,343,648.25 | 3,934,907.90 |

## 應收賬款

| 關聯方                                    | 2025年12月31日      |               | 2024年12月31日    |               |
|--|------------------|---------------|----------------|---------------|
|  | 賬面餘額             | 壞賬準備          | 賬面餘額           | 壞賬準備          |
| 應收聯營公司                                 |                  |               |                |               |
| 居然智家新零售集團股份有限公司                        | 11,780,043.89    | 987,177.53    | 12,318,591.86  | -             |
| 天津市興業龍祥建設工程有限公司                        | 10,626,969.07    | 5,032,567.47  | 18,386,287.44  | 10,272,749.11 |
| 華夏金隅智造工場REIT                           | 1,167,327.20     | -             | -              | -             |
| 冀東水泥扶風運輸有限責任公司                         | 1,821,238.50     | -             | 1,664,084.96   | -             |
| 南京鐸隅裝飾工程有限公司                           | 1,596,703.91     | -             | 1,858,418.20   | -             |
| 南京鐸隅房地產開發有限公司                          | 532,244.07       | 52,549.46     | 3,773,731.74   | -             |
| 河北睿泰固廢工程技術研究院有限公司                      | 43,120.00        | 2,156.00      | 493,515.00     | 24,955.75     |
| 北京怡暢置業有限公司                             | -                | -             | 1,712,505.00   | 103,896.25    |
| 北京金住興業房地產開發有限公司                        | -                | -             | 1,081,893.00   | 125,426.25    |
| 中房華瑞(唐山)置業有限公司                         | -                | -             | 142,377.45     | 32,108.21     |
| 北京金時佰德技術有限公司                           | -                | -             | 42,432.97      | -             |
| 東陶機器(北京)有限公司                           | -                | -             | 13,560.00      | -             |
| 小計                                     | 27,567,646.64    | 6,074,450.46  | 41,487,397.62  | 10,559,135.57 |
| 應收合營公司                                 |                  |               |                |               |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司                        | 2,196,912,653.00 | 21,969,126.53 | 921,958,054.00 | 8,315,590.73  |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司                        | 26,008,592.47    | 21,406.42     | 11,328,150.95  | 427,999.99    |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司                        | 9,432,712.33     | 21,299.20     | 8,263,344.22   | -             |
| 鞍山冀東水泥有限責任公司                           | 1,981,689.90     | 4,623.35      | 2,080,220.62   | -             |
| 唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司                        | 177,556.09       | -             | 2,682,508.55   | -             |
| Cross Point Trading 274 (Pty) Ltd (RF) | -                | -             | 6,963,704.40   | 1,562,764.76  |
| 小計                                     | 2,234,513,203.79 | 22,016,455.50 | 953,275,982.74 | 10,306,355.48 |
| 合計                                     | 2,262,080,850.43 | 28,090,905.96 | 994,763,380.36 | 20,865,491.05 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十、關聯方關係及其交易(續)

## 5、關聯方應收應付款項餘額(續)

預付款項

單位：人民幣元

| 關聯方             | 2025年12月31日  |      | 2024年12月31日  |      |
|-----------------|--------------|------|--------------|------|
|                 | 賬面餘額         | 壞賬準備 | 賬面餘額         | 壞賬準備 |
| 預付聯營公司          |              |      |              |      |
| 居然智家新零售集團股份有限公司 | 2,844,885.73 | -    | -            | -    |
| 東陶機器(北京)有限公司    | 64,650.00    | -    | -            | -    |
| 森德(中國)暖通設備有限公司  | 15,959.75    | -    | 17,707.20    | -    |
| 唐山海螺型材有限責任公司    | 12,401.28    | -    | -            | -    |
| 小計              | 2,937,896.76 | -    | 17,707.20    | -    |
| 預付合營公司          |              |      |              |      |
| 唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司 | 348,154.88   | -    | 23,489.19    | -    |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司 | 346,782.44   | -    | 7,426,676.17 | -    |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司 | 203,154.30   | -    | 698,220.38   | -    |
| 星牌優時吉建築材料有限公司   | 19,316.41    | -    | -            | -    |
| 小計              | 917,408.03   | -    | 8,148,385.74 | -    |
| 合計              | 3,855,304.79 | -    | 8,166,092.94 | -    |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十、關聯方關係及其交易(續)

## 5、關聯方應收應付款項餘額(續)

其他應收款

單位：人民幣元

| 關聯方               | 2025年12月31日      |               | 2024年12月31日    |                |
|-------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|
|                   | 賬面餘額             | 壞賬準備          | 賬面餘額           | 壞賬準備           |
| 應收聯營公司            |                  |               |                |                |
| 中房華瑞(唐山)置業有限公司    | 440,796,033.00   | 4,416,649.57  | 440,355,531.95 | 4,416,649.57   |
| 北京怡暢置業有限公司        | 69,463,843.41    | -             | -              | -              |
| 南京鐸隅房地產開發有限公司     | 61,128,395.54    | -             | 41,891,154.14  | -              |
| 天津市興業龍祥建設工程有限公司   | 10,361,657.00    | 10,354,609.08 | 10,474,191.25  | 10,353,438.84  |
| 北京中泰金建房地產開發有限公司   | 6,238,229.43     | -             | 3,618,080.01   | -              |
| 華夏金隅智造工場REIT      | 2,869,145.50     | -             | -              | -              |
| 河北交投綠色建材有限公司      | 520,000.00       | 369,200.00    | 520,000.00     | 228,800.00     |
| 河北睿索固廢工程技術研究院有限公司 | 240,146.73       | 3,326.16      | 285,672.26     | 2,856.72       |
| 唐山海螺型材有限責任公司      | 1,000.00         | 120.00        | 1,000.00       | 10.00          |
| 天津盛象塑料管業有限公司      | -                | -             | 106,278,131.00 | 104,943,131.00 |
| 北京宸宇房地產開發有限公司     | -                | -             | 265,632.15     | -              |
| 北京金時佰德技術有限公司      | 460,000.00       | -             | 230,000.00     | -              |
| 小計                | 592,078,450.61   | 15,143,904.81 | 603,919,392.76 | 119,944,886.13 |
| 應收合營公司            |                  |               |                |                |
| 北京海隅置欣房地產開發有限公司   | 1,132,038,465.14 | -             | -              | -              |
| 鞍山冀東水泥有限責任公司      | 107,477,560.00   | -             | 87,784,560.00  | -              |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司   | 4,084,956.00     | -             | 1,408,644.00   | -              |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司   | 1,000,000.00     | -             | 1,000,000.00   | -              |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司   | 843,000.00       | -             | 1,275,260.00   | -              |
| 唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司   | 140,000.00       | -             | 440,000.00     | -              |
| 河北雄安智矽科技有限公司      | -                | -             | 2,066,643.43   | -              |
| 小計                | 1,245,583,981.14 | -             | 93,975,107.43  | -              |
| 合計                | 1,837,662,431.75 | 15,143,904.81 | 697,894,500.19 | 119,944,886.13 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十、關聯方關係及其交易(續)

## 5、關聯方應收應付款項餘額(續)

長期應收款(含一年內到期)

單位：人民幣元

| 關聯方                                   | 2025年12月31日    |              | 2024年12月31日    |              |
|---------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                       | 賬面餘額           | 壞賬準備         | 賬面餘額           | 壞賬準備         |
| 應收聯營公司                                |                |              |                |              |
| 北京怡暢置業有限公司                            | 348,908,000.00 | 2,337,580.00 | 233,758,000.00 | 2,337,580.00 |
| 南京錫隅房地產開發有限公司                         | 204,416,913.00 | 1,319,169.13 | 301,916,913.00 | 1,319,169.13 |
| 居然智家新零售集團股份有限公司                       | 106,965,193.55 | -            | 133,610,855.94 | -            |
| 小計                                    | 660,290,106.55 | 3,656,749.13 | 669,285,768.94 | 3,656,749.13 |
| 應收合營公司                                |                |              |                |              |
| CROSS POINT TRADING 274 (PTY) LTD(RF) | -              | -            | 83,520,004.34  | -            |
| 合計                                    | 660,290,106.55 | 3,656,749.13 | 752,805,773.28 | 3,656,749.13 |

應付賬款

單位：人民幣元

| 關聯方               | 2025年12月31日   | 2024年12月31日   |
|-------------------|---------------|---------------|
| 應付聯營公司            |               |               |
| 天津市興業龍祥建設工程有限公司   | 14,610,734.19 | 14,933,496.65 |
| 河北睿索固廢工程技術研究院有限公司 | 2,727,611.25  | 3,889,086.05  |
| 唐山海螺型材有限責任公司      | 1,461,982.87  | 1,017,955.21  |
| 北京金時佰德技術有限公司      | 970,604.12    | 245,337.28    |
| 北京宸宇房地產開發有限公司     | 370,000.00    | -             |
| 天津盛象塑料管業有限公司      | -             | 185,326.14    |
| 居然智家新零售集團股份有限公司   | 2,029,682.97  | 741,057.19    |
| 森德(中國)暖通設備有限公司    | -             | 95,000.00     |
| 冀東水泥扶風運輸有限責任公司    | -             | 1,009.44      |
| 小計                | 22,170,615.40 | 21,108,267.96 |
| 應付合營公司            |               |               |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司   | 1,889,625.63  | 2,615,484.97  |
| 星牌優時吉建築材料有限公司     | 100,907.48    | 388,533.04    |
| 冀東水泥扶風運輸有限責任公司    | 2,199.98      | -             |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司   | -             | 479,204.70    |
| 鞍山冀東水泥有限責任公司      | -             | 1,639,027.94  |
| 小計                | 1,992,733.09  | 5,122,250.65  |
| 合計                | 24,163,348.49 | 26,230,518.61 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 5、關聯方應收應付款項餘額(續)

##### 合同負債

| 關聯方               | 單位：人民幣元      |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 2025年12月31日  | 2024年12月31日  |
| 聯營公司              |              |              |
| 河北交投綠色建材有限公司      | 864,338.02   | 46,175.65    |
| 北京金住興業房地產開發有限公司   | 76,660.00    | -            |
| 北京宸宇房地產開發有限公司     | 46,143.27    | 46,143.26    |
| 冀東水泥扶風運輸有限責任公司    | 32,752.77    | -            |
| 東陶機器(北京)有限公司      | -            | 162,932.55   |
| 河北睿索固廢工程技術研究院有限公司 | -            | 66,692.38    |
| 森德(中國)暖通設備有限公司    | -            | 47,010.00    |
| 天津市興業龍祥建設工程有限公司   | -            | 1,126.70     |
| 小計                | 1,019,894.06 | 370,080.54   |
| 合營公司              |              |              |
| 鞍山冀東水泥有限責任公司      | 2,328,157.50 | 1,417,699.12 |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司   | 1,941,386.79 | 3,721,298.27 |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司   | 1,253,713.71 | 26,337.96    |
| 小計                | 5,523,258.00 | 5,165,335.35 |
| 合計                | 6,543,152.06 | 5,535,415.89 |

##### 預收款項

| 關聯方          | 單位：人民幣元     |              |
|--------------|-------------|--------------|
|              | 2025年12月31日 | 2024年12月31日  |
| 聯營公司         |             |              |
| 東陶機器(北京)有限公司 | -           | 1,314,285.68 |
| 合計           | -           | 1,314,285.68 |

##### 應付票據

| 關聯方           | 單位：人民幣元     |              |
|---------------|-------------|--------------|
|               | 2025年12月31日 | 2024年12月31日  |
| 星牌優時吉建築材料有限公司 | -           | 6,365,400.00 |
| 合計            | -           | 6,365,400.00 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十、關聯方關係及其交易(續)

## 5、關聯方應收應付款項餘額(續)

## 其他應付款

單位：人民幣元

| 關聯方               | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
|-------------------|----------------|----------------|
| 應付聯營公司            |                |                |
| 北京宸宇房地產開發有限公司     | 514,627,660.02 | 416,500,000.00 |
| 北京金住興業房地產開發有限公司   | 245,033,954.04 | 73,533,954.04  |
| 北京中泰金建房地產開發有限公司   | 34,000,000.00  | 197,200,000.00 |
| 天津盛象塑料管業有限公司      | -              | 1,386,323.95   |
| 歐文斯科寧複合材料(北京)有限公司 | 134,200.00     | 5,000.00       |
| 居然智家新零售集團股份有限公司   | 699,673.59     | 4,200,000.00   |
| 天津市興業龍祥建設工程有限公司   | -              | 96,282.52      |
| 河北睿索固廢工程技術研究院有限公司 | -              | 100,000.00     |
| 小計                | 794,495,487.65 | 693,021,560.51 |
| 應付合營公司            |                |                |
| 北京金隅萬科房地產開發有限公司   | 25,752,358.12  | 25,752,358.12  |
| 鞍山冀東水泥有限責任公司      | 12,338,473.66  | -              |
| 大紅門(北京)建設發展有限公司   | 286,704.24     | -              |
| 河北雄安智矽科技有限公司      | 197,535.67     | -              |
| 冀東海德堡(涇陽)水泥有限公司   | -              | 104,000.00     |
| 冀東海德堡(扶風)水泥有限公司   | -              | 100,000.00     |
| 小計                | 38,575,071.69  | 25,956,358.12  |
| 合計                | 833,070,559.34 | 718,977,918.63 |

## 短期借款

單位：人民幣元

| 關聯方    | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
|--------|----------------|----------------|
| 北京國管公司 | 591,310,000.00 | 591,310,000.00 |

於2025年12月31日，除短期借款、其他應收款中應收星牌優時吉建築材料有限公司以及長期應收款之外，其他應收及應付關聯方款項均不計利息、無抵押、且無固定還款期。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十、關聯方關係及其交易(續)

#### 6、關鍵管理人員報酬

單位：人民幣元

| 項目       | 2025年         | 2024年         |
|----------|---------------|---------------|
| 關鍵管理人員薪酬 | 18,477,863.08 | 16,739,970.35 |

### 十一、股份支付

#### 1、各項權益工具

單位：人民幣元

| 授予對象類別                                       | 本年授予          |               | 本年行權 |    | 本年解鎖 |    | 本年失效 |    |
|--|---------------|---------------|------|----|------|----|------|----|
|  | 數量            | 金額            | 數量   | 金額 | 數量   | 金額 | 數量   | 金額 |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司及其控股子公司董事、高級管理人員、核心技術人員、核心業務人員 | 26,580,000.00 | 90,637,800.00 | -    | -  | -    | -  | -    | -  |
| 合計   | 26,580,000.00 | 90,637,800.00 | -    | -  | -    | -  | -    | -  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十一、股份支付(續)

## 2、以權益結算的股份支付情況

單位：人民幣元

| 以權益結算的股份支付對象        |  |
|---------------------|--|
| 授予日權益工具公允價值的確定方法    | 採用授予日限制性股票的收盤價格減去限制性股票授予價格計算確定                 |
| 授予日權益工具公允價值的重要參數    | 授予日限制性股票的收盤價格和限制性股票授予價格                        |
| 可行權權益工具數量的確定依據      | 在等待期的每個資產負債表日，集團根據最新取得的可行權人數、業績指標完成情況等後續信息進行估計 |
| 本年估計與上期估計有重大差異的原因   | 不適用  |
| 以權益結算的股份支付的累計金額     | 5,306,140.28                                   |
| 本年以權益結算的股份支付確認的費用總額 | 5,306,140.28                                   |

根據2025年6月4日召開的金隅冀東2025年第二次臨時股東大會批准，2025年6月4日召開的第十屆董事會第十六次會議審議通過的《關於向2025年限制性股票激勵計劃激勵對象授予限制性股票的議案》，金隅冀東將從二級市場回購的A股普通股股票對金隅冀東及其控股子公司董事、高級管理人員、核心技術人員、核心業務人員實施限制性股票激勵，限制性股票授予數量為2,658.00萬股，授予價格為3.41元/股。本次激勵計劃的激勵對象所獲授的限制性股票限售期為自相應部分限制性股票授予登記完成之日起24個月、36個月、48個月，滿足特定業績考核行權條件後解除限售比例分別為33%、33%及34%。解除限售後，金隅冀東為滿足解除限售條件的激勵對象辦理解除限售事宜，未滿足解除限售條件的激勵對象持有的限制性股票由金隅冀東回購註銷。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十一、股份支付(續)

#### 3、 本年股份支付費用

單位：人民幣元

| 授予對象類別   | 以權益結算的股份<br>支付費用 | 以現金結算的股份<br>支付費用 |
|--|------------------|------------------|
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司及其控股子公司董事、<br>高級管理人員、核心技術人員、核心業務人員 | 5,306,140.28     | -                |

### 十二、承諾及或有事項

#### 1、 重要承諾事項

單位：人民幣元

| 項目                  | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
|---------------------|------------------|------------------|
| 已簽訂尚未執行完畢的購建資產合同    | 317,552,240.01   | 617,694,269.02   |
| 已簽訂的正在或準備履行的房地產開發合同 | 8,014,006,167.00 | 3,304,521,419.90 |
| 合計                  | 8,331,558,407.01 | 3,922,215,688.92 |

#### 2、 或有事項

單位：人民幣元

| 項目              | 2025年12月31日      | 2024年12月31日      |
|-----------------|------------------|------------------|
| 對第三方提供住房按揭擔保 註1 | 1,748,577,759.96 | 5,389,952,018.45 |
| 對第三方提供貸款等擔保 註2  | 630,000,000.00   | 727,000,000.00   |
| 對關聯方提供貸款等擔保 註3  | 615,600,000.00   | 425,000,000.00   |
| 合計              | 2,994,177,759.96 | 6,541,952,018.45 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十二、承諾及或有事項(續)

## 2、或有事項(續)

- 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。該擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。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。
- 註2：於2025年12月31日，本集團之子公司冀東發展集團有限責任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630,000,000.00元，該擔保將於2029年5月到期。
- 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122,000,000.00元，擔保將於2029年9月23日到期。本集團之子公司金隅冀東水泥股份有限公司為鞍山冀東水泥有限責任公司的八筆借款提供連帶責任擔保，金額分別為20,000,000.00元、10,000,000.00元、5,000,000.00元、15,000,000.00元、5,000,000.00元、5,000,000.00元、5,000,000.00元和10,000,000.00元，將分別於2026年5月14日、2026年6月15日、2026年9月23日、2026年10月15日、2026年11月14日、2026年11月16日、2026年12月14日、以及2026年12月16日到期。本集團之子公司北京金隅地產開發集團有限公司為北京怡暢置業有限公司的銀行貸款項目提供保證擔保，金額為418,600,000.00元，擔保將於2030年10月31日到期。

## 十三、其他重要事項

## 1、分部報告

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。該指標系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。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十三、其他重要事項(續)

#### 1、分部報告(續)

2025年

單位：人民幣元

| 項目          | 不可分配的總部            |                    |                   |                     | 合計                 |
|-------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
|             | 綠色建材               | 地產開發及運營            | 資產/負債/費用          | 調整和抵銷               |                    |
| 對外交易收入      | 78,877,472,834.30  | 12,235,627,380.46  | -                 | -                   | 91,113,100,214.76  |
| 分部間交易收入     | 788,392,499.87     | 222,833,703.55     | -                 | (1,011,226,203.42)  | -                  |
| 合計          | 79,665,865,334.17  | 12,458,461,084.01  | -                 | (1,011,226,203.42)  | 91,113,100,214.76  |
| 對合營企業和聯營企業  |                    |                    |                   |                     |                    |
| 的投資收益       | 118,949,213.06     | (160,219,893.20)   | -                 | -                   | (41,270,680.14)    |
| 資產減值損失      | (818,866,944.53)   | (632,526,942.15)   | -                 | -                   | (1,451,393,886.68) |
| 信用減值損失      | 80,280,780.94      | (2,298,429.80)     | -                 | -                   | 77,982,351.14      |
| 折舊費和攤銷費     | 4,609,139,614.74   | 330,998,961.02     | 104,974,615.66    | -                   | 5,045,113,191.42   |
| 利潤總額        | 1,926,412,922.74   | (1,427,290,327.96) | (491,201,083.61)  | 24,429,037.60       | 32,350,548.77      |
| 所得稅費用       | 633,623,405.14     | 1,022,059,689.22   | (122,800,270.90)  | 6,107,259.40        | 1,538,990,082.86   |
| 資產總額        | 130,263,342,010.31 | 175,281,334,285.14 | 133,511,705.89    | (42,059,230,322.98) | 263,618,957,678.36 |
| 負債總額        | 87,049,454,015.46  | 106,242,994,888.19 | 23,427,171,987.60 | (42,016,323,208.34) | 174,703,297,682.91 |
| 對合營企業和聯營企業  |                    |                    |                   |                     |                    |
| 的長期股權投資     | 1,648,769,676.54   | 7,308,214,320.88   | -                 | -                   | 8,956,983,997.42   |
| 長期股權投資以外的其他 |                    |                    |                   |                     |                    |
| 非流動資產增加額    | 5,518,428,894.49   | 1,385,679,971.44   | -                 | -                   | 6,904,108,865.93   |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十三、其他重要事項(續)

## 1、分部報告(續)

2024年

單位：人民幣元

| 項目          | 綠色建材               | 地產開發及運營            | 不可分配的總部<br>資產/負債/費用 | 調整和抵銷               | 合計                 |
|-------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 對外交易收入      | 77,541,041,511.16  | 33,170,777,887.58  | -                   | -                   | 110,711,819,398.74 |
| 分部間交易收入     | 1,109,558,690.31   | 249,292,294.26     | -                   | (1,358,850,984.57)  | -                  |
| 合計          | 78,650,600,201.47  | 33,420,070,181.84  | -                   | (1,358,850,984.57)  | 110,711,819,398.74 |
| 對合營企業和聯營企業  |                    |                    |                     |                     |                    |
| 的投資收益       | 103,237,489.80     | 261,421,206.56     | -                   | -                   | 364,658,696.36     |
| 資產減值損失      | (458,751,008.72)   | (753,590,392.11)   | -                   | (16,030,651.66)     | (1,228,372,052.49) |
| 信用減值損失      | 204,770,730.80     | 17,474,136.49      | -                   | -                   | 222,244,867.29     |
| 折舊費和攤銷費     | 4,824,366,072.66   | 448,320,804.64     | 104,252,232.92      | -                   | 5,376,939,110.22   |
| 利潤總額        | (801,700,268.47)   | 2,377,033,253.81   | (578,432,843.46)    | (540,800,775.95)    | 456,099,365.93     |
| 所得稅費用       | 408,346,791.26     | 1,861,769,908.68   | (144,608,210.87)    | (135,200,193.99)    | 1,990,308,295.08   |
| 資產總額        | 131,162,339,761.28 | 175,059,160,386.98 | 131,075,853.42      | (42,356,855,300.57) | 263,995,720,701.11 |
| 負債總額        | 87,460,469,059.55  | 102,459,520,861.59 | 24,360,951,617.83   | (42,402,541,968.08) | 171,878,399,570.89 |
| 對合營企業和聯營企業  |                    |                    |                     |                     |                    |
| 的長期股權投資     | 6,878,374,159.67   | 2,480,032,585.77   | -                   | -                   | 9,358,406,745.44   |
| 長期股權投資以外的其他 |                    |                    |                     |                     |                    |
| 非流動資產增加額    | 5,929,650,336.95   | 1,360,326,195.02   | -                   | -                   | 7,289,976,531.97   |

## 其他信息

## 產品和勞務信息

營業收入分產品/服務類別列示，見附註五、54。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十三、其他重要事項(續)

#### 1、分部報告(續)

其他信息(續)

地理信息

| 地區 | 單位：人民幣元           |                    |
|----|-------------------|--------------------|
|    | 2025年             | 2024年              |
| 亞洲 | 90,896,354,775.37 | 110,550,394,061.46 |
| 歐洲 | 201,914,865.69    | 144,429,847.16     |
| 非洲 | 14,830,573.70     | 16,995,490.12      |
| 合計 | 91,113,100,214.76 | 110,711,819,398.74 |

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

2025年和2024年，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%。

大宗商品貿易業務前5名客戶及供應商信息

| 客戶名稱                       | 單位：人民幣元           |           |
|----------------------------|-------------------|-----------|
|                            | 2025年銷售額          | 佔收入的比例(%) |
| 山東安元實業有限責任公司               | 5,323,641,661.33  | 5.84      |
| 上海勒韋國際貿易有限公司               | 4,208,887,893.84  | 4.62      |
| 九煤供應鏈管理(天津)有限公司            | 1,057,735,465.37  | 1.16      |
| HUA YOU RESOURCES PTE. LTD | 866,734,835.22    | 0.95      |
| 天津彤樺商貿有限公司                 | 707,896,997.71    | 0.78      |
| 合計                         | 12,164,896,853.47 | 13.35     |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十三、其他重要事項(續)

## 1、分部報告(續)

其他信息(續)

大宗商品貿易業務前5名客戶及供應商信息(續)

| 供應商名稱                    | 單位：人民幣元           |           |
|--------------------------|-------------------|-----------|
|                          | 2025年採購額          | 佔成本的比例(%) |
| 銅陵有色金屬集團上海投資貿易有限公司       | 6,258,083,744.99  | 7.81      |
| 江西銅業(深圳)國際投資控股有限公司       | 2,896,952,843.81  | 3.61      |
| 廈門信達股份有限公司               | 2,418,632,551.97  | 3.02      |
| 江銅國際新加坡有限公司              | 2,218,440,209.30  | 2.77      |
| ASHON INTERNATIONAL DMCC | 1,143,477,524.71  | 1.43      |
| 合計                       | 14,935,586,874.78 | 18.64     |

## 2、關鍵管理人員薪酬

根據香港聯交所證券上市規則及香港公司條例披露的本年董事及監事酬金如下：

| 項目            | 單位：人民幣元      |              |
|---------------|--------------|--------------|
|               | 2025年        | 2024年        |
| 袍金            | 475,000.00   | 600,000.00   |
| 工資、津貼和非現金利益金額 | 2,286,228.00 | 969,400.00   |
| 績效掛鉤獎金        | 5,335,953.02 | 2,139,629.00 |
| 養老金計劃供款       | 659,583.36   | 296,236.80   |
| 合計            | 8,756,764.38 | 4,005,265.80 |

註： 本年關鍵管理人員薪酬中包含任期績效工資。

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十三、其他重要事項(續)

#### 2、 關鍵管理人員薪酬(續)

##### (1) 獨立非執行董事

本年支付給獨立非執行董事的袍金如下：

單位：人民幣元

| 董事    | 2025年      | 2024年      |
|-------|------------|------------|
| 于飛先生  | 25,000.00  | 150,000.00 |
| 劉太剛先生 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| 洪永淼先生 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| 譚建方先生 | 150,000.00 | 150,000.00 |
| 合計    | 475,000.00 | 600,000.00 |

##### (2) 執行董事、非執行董事和監事

2025年各董事及監事的薪酬披露如下：

單位：人民幣元

| 董事    | 工資、津貼 |              |              | 養老金        | 薪酬總額         |
|-------|-------|--------------|--------------|------------|--------------|
|       | 袍金    | 和非現金利益       | 績效掛鉤獎金       | 計劃供款       |              |
| 執行董事  |       |              |              |            |              |
| 姜英武先生 | -     | 249,408.00   | 925,140.48   | 68,250.24  | 1,242,798.72 |
| 顧昱先生  | -     | 249,408.00   | 320,719.57   | 68,250.24  | 638,377.81   |
| 鄭寶金先生 | -     | 211,980.00   | 797,878.63   | 68,250.24  | 1,078,108.87 |
| 姜長祿先生 | -     | 141,432.00   | 722,890.57   | 45,331.20  | 909,653.77   |
| 合計    | -     | 852,228.00   | 2,766,629.25 | 250,081.92 | 3,868,939.17 |
| 非執行董事 |       |              |              |            |              |
| 顧鐵民先生 | -     | -            | -            | -          | -            |
| 郝利煒女士 | -     | 312,000.00   | 240,261.99   | 68,250.24  | 620,512.23   |
| 合計    | -     | 312,000.00   | 240,261.99   | 68,250.24  | 620,512.23   |
| 監事    |       |              |              |            |              |
| 高金良先生 | -     | 204,000.00   | 426,960.00   | 68,250.24  | 699,210.24   |
| 邱鵬先生  | -     | 300,000.00   | 601,761.78   | 68,250.24  | 970,012.02   |
| 王桂江先生 | -     | 210,000.00   | 447,112.00   | 68,250.24  | 725,362.24   |
| 高俊華先生 | -     | 204,000.00   | 426,960.00   | 68,250.24  | 699,210.24   |
| 于月華女士 | -     | -            | -            | -          | -            |
| 范慶海先生 | -     | 204,000.00   | 426,268.00   | 68,250.24  | 698,518.24   |
| 合計    | -     | 1,122,000.00 | 2,329,061.78 | 341,251.20 | 3,792,312.98 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十三、其他重要事項(續)

## 2、 關鍵管理人員薪酬(續)

## (3) 薪酬最高的前五名僱員

本年薪酬最高的前五名僱員薪酬詳情如下所示：

| 項目            | 單位：人民幣元      |               |
|---------------|--------------|---------------|
|               | 2025年        | 2024年         |
| 工資、津貼和非現金利益金額 | 2,101,740.00 | 1,763,300.00  |
| 績效掛鉤獎金        | 4,906,010.45 | 8,970,384.15  |
| 養老金計劃供款       | 321,392.16   | 294,861.56    |
| 合計            | 7,329,142.61 | 11,028,545.71 |

薪酬在下列範圍非董事的薪酬最高僱員金額量如下所示：

| 僱員金額量           | 2025年 | 2024年 |
|-----------------|-------|-------|
| 0到港幣50萬元        | -     | -     |
| 港幣50萬元到港幣100萬元  | -     | -     |
| 港幣100萬元到港幣150萬元 | 1     | -     |
| 港幣150萬元以上       | 4     | 5     |
| 合計              | 5     | 5     |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十四、公司財務報表主要項目註釋

#### 1、其他應收款

| 項目          | 單位：人民幣元           |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
|             | 2025年12月31日       | 2024年12月31日       |
| 應收利息        | 817,122,489.37    | 2,156,740,736.50  |
| 應收股利        | 86,703,258.53     | 80,333,159.14     |
| 應收子公司款      | 68,043,442,996.28 | 64,219,692,715.20 |
| 其他往來款       | 111,887,982.30    | 243,721,020.30    |
| 小計          | 69,059,156,726.48 | 66,700,487,631.14 |
| 減：其他應收款壞賬準備 | 14,484,347.27     | 14,492,366.62     |
| 合計          | 69,044,672,379.21 | 66,685,995,264.52 |

其他應收款的賬齡分析如下：

| 項目          | 單位：人民幣元           |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
|             | 2025年12月31日       | 2024年12月31日       |
| 1年以內        | 28,579,016,789.00 | 21,884,393,715.24 |
| 1年至2年       | 8,620,713,954.93  | 16,269,912,705.99 |
| 2年至3年       | 6,421,009,635.17  | 1,298,932,104.02  |
| 3年至4年       | 1,136,580,394.41  | 7,187,608,090.20  |
| 4年至5年       | 5,858,932,997.44  | 7,956,072,849.66  |
| 5年以上        | 18,442,902,955.53 | 12,103,568,166.03 |
| 小計          | 69,059,156,726.48 | 66,700,487,631.14 |
| 減：其他應收款壞賬準備 | 14,484,347.27     | 14,492,366.62     |
| 合計          | 69,044,672,379.21 | 66,685,995,264.52 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十四、公司財務報表主要項目註釋(續)

## 1、其他應收款(續)

其他應收款按照整個存續期預期信用損失計提的壞賬準備的變動如下：

單位：人民幣元

| 項目   | 第一階段             | 第二階段                         | 第三階段                         | 合計            |
|------|------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
|      | 未來12個月<br>預期信用損失 | 整個存續期<br>預期信用損失<br>(未發生信用減值) | 整個存續期<br>預期信用損失<br>(已發生信用減值) |               |
| 年初餘額 | -                | -                            | 14,492,366.62                | 14,492,366.62 |
| 本年轉回 | -                | -                            | (8,019.35)                   | (8,019.35)    |
| 年末餘額 | -                | -                            | 14,484,347.27                | 14,484,347.27 |

於2025年12月31日，其他應收款金額前五名如下：

單位：人民幣元

| 單位名稱 | 名稱              | 年末餘額              | 所佔比例(%) | 性質     | 賬齡                            |
|------|-----------------|-------------------|---------|--------|-------------------------------|
| 第一名  | 北京金隅地產開發集團有限公司  | 15,611,016,370.90 | 22.61   | 應收子公司款 | 1年以內、1-2年、2-3年                |
| 第二名  | 北京鈺理置業有限公司      | 7,515,793,487.96  | 10.88   | 應收子公司款 | 1年以內、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上 |
| 第三名  | 冀東發展集團有限責任公司    | 6,881,833,564.53  | 9.97    | 應收子公司款 | 1年以內                          |
| 第四名  | 天津金隅津麗房地產開發有限公司 | 4,009,981,379.42  | 5.81    | 應收子公司款 | 1年以內、1-2年、4-5年、5年以上           |
| 第五名  | 北京隅新房地產開發有限公司   | 3,779,598,402.89  | 5.47    | 應收子公司款 | 1年以內、1-2年                     |
| 合計   |                 | 37,798,223,205.70 | 54.74   |        |                               |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十四、公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 1、其他應收款(續)

於2024年12月31日，其他應收款金額前五名如下：

單位：人民幣元

| 單位名稱 | 名稱              | 年末餘額              | 所佔比例(%) | 性質     | 賬齡        |
|------|-----------------|-------------------|---------|--------|-----------|
| 第一名  | 北京金隅地產開發集團有限公司  | 10,773,847,353.15 | 16.15   | 應收子公司款 | 1-2年      |
| 第二名  | 北京隅新房地產開發有限公司   | 6,386,192,679.16  | 9.57    | 應收子公司款 | 2-3年、4-5年 |
| 第三名  | 北京鈺璋置業有限公司      | 6,375,084,792.03  | 9.56    | 應收子公司款 | 1年以內      |
| 第四名  | 冀東發展集團有限責任公司    | 5,731,986,888.05  | 8.59    | 應收子公司款 | 2-3年、3-4年 |
| 第五名  | 天津金隅津麗房地產開發有限公司 | 3,592,126,634.23  | 5.39    | 應收子公司款 | 2-3年、5年以上 |
| 合計   |                 | 32,859,238,346.62 | 49.26   |        |           |

#### 2、其他流動資產

單位：人民幣元

| 項目     | 2025年12月31日    | 2024年12月31日    |
|--------|----------------|----------------|
| 委託貸款   | 722,310,000.00 | 722,310,000.00 |
| 待抵扣進項稅 | 14,041,950.75  | 5,778,929.83   |
| 合計     | 736,351,950.75 | 728,088,929.83 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十四、公司財務報表主要項目註釋(續)

## 3、長期股權投資

成本法：

單位：人民幣元

| 公司                | 年初餘額              | 本年增減           | 年末餘額              | 持股比例<br>(%) | 表決權比例<br>(%) | 本年<br>現金紅利     |
|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------|--------------|----------------|
| 北京金隅地產開發集團有限公司    | 14,323,721,838.38 | -              | 14,323,721,838.38 | 100.00      | 100.00       | -              |
| 金隅冀東水泥集團股份有限公司    | 9,535,955,770.27  | -              | 9,535,955,770.27  | 44.34       | 44.34        | 117,864,505.70 |
| 北京金隅新型建材產業化集團有限公司 | 6,776,459,192.79  | 200,302,043.00 | 6,976,761,235.79  | 100.00      | 100.00       | -              |
| 北京金隅嘉業房地產開發有限公司   | 6,165,138,411.45  | -              | 6,165,138,411.45  | 100.00      | 100.00       | -              |
| 天津市建築材料集團(控股)有限公司 | 6,098,120,595.40  | -              | 6,098,120,595.40  | 83.21       | 83.21        | -              |
| 冀東發展集團有限責任公司      | 5,225,000,000.00  | -              | 5,225,000,000.00  | 55.00       | 55.00        | -              |
| 北京金隅投資物業管理集團有限公司  | 3,936,329,327.93  | -              | 3,936,329,327.93  | 100.00      | 100.00       | 220,000,000.00 |
| 北京金隅財務有限公司        | 3,000,000,000.00  | -              | 3,000,000,000.00  | 100.00      | 100.00       | 202,000,000.00 |
| 北京金隅創新科技孵化器有限公司   | 1,700,000,048.47  | -              | 1,700,000,048.47  | 100.00      | 100.00       | -              |
| 北京金隅興發科技有限公司      | 1,421,740,918.29  | -              | 1,421,740,918.29  | 95.70       | 95.70        | -              |
| 金隅混凝土集團有限公司       | 1,419,515,156.27  | -              | 1,419,515,156.27  | 55.00       | 55.00        | -              |
| 北京金隅融資租賃有限公司      | 800,000,000.00    | -              | 800,000,000.00    | 100.00      | 100.00       | 24,000,000.00  |
| 北京金隅通達耐火技術有限公司    | 537,421,261.73    | -              | 537,421,261.73    | 100.00      | 100.00       | 5,000,000.00   |
| 北京市門窗有限公司         | 430,370,700.00    | -              | 430,370,700.00    | 100.00      | 100.00       | 8,000,000.00   |
| 金隅融資租賃有限公司        | 393,876,000.00    | -              | 393,876,000.00    | 60.00       | 60.00        | 18,000,000.00  |
| 北京市木材廠有限責任公司      | 342,001,954.50    | -              | 342,001,954.50    | 100.00      | 100.00       | 36,000,000.00  |
| 金隅香港有限公司          | 288,057,387.91    | -              | 288,057,387.91    | 100.00      | 100.00       | 12,000,000.00  |
| 北京建築材料科學研究總院有限公司  | 246,317,784.68    | -              | 246,317,784.68    | 100.00      | 100.00       | -              |
| 北京金隅興港科技發展有限公司    | 166,166,021.38    | -              | 166,166,021.38    | 55.68       | 55.68        | 1,866,837.83   |
| 北京京才人才開發中心有限公司    | 141,480,261.00    | -              | 141,480,261.00    | 100.00      | 100.00       | -              |
| 北京建築材料檢驗研究院股份有限公司 | 68,139,760.78     | -              | 68,139,760.78     | 39.43       | 39.43        | 2,440,983.00   |
| 北京燕水資產管理有限公司      | 32,707,342.45     | -              | 32,707,342.45     | 100.00      | 100.00       | 20,000,000.00  |
| 北京金隅智造工場管理有限公司    | 1,000,000.00      | (1,000,000.00) | -                 | -           | -            | 26,198,102.74  |
| 北京金隅西三旗智造工場管理有限公司 | 1,000,000.00      | (1,000,000.00) | -                 | -           | -            | -              |
| 成本法合計             | 63,050,519,733.68 | 198,302,043.00 | 63,248,821,776.68 | -           | -            | 693,370,429.27 |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十四、公司財務報表主要項目註釋(續)

#### 3、長期股權投資(續)

權益法：

單位：人民幣元

| 公司                | 年初餘額                    | 追加投資                  | 減少投資     | 權益法下投資損益                | 其他權益變動                 | 宣告現金股利                 | 計提減值準備   | 年末賬面價值                  |
|-------------------|-------------------------|-----------------------|----------|-------------------------|------------------------|------------------------|----------|-------------------------|
| <b>合營企業</b>       |                         |                       |          |                         |                        |                        |          |                         |
| 星牌優時吉建築材料有限公司     | 63,875,126.51           | -                     | -        | 8,956,386.85            | -                      | -                      | -        | 72,831,513.36           |
| <b>聯營企業</b>       |                         |                       |          |                         |                        |                        |          |                         |
| 居然智家新零售集團股份有限公司   | 2,283,820,505.23        | -                     | -        | (131,156,071.21)        | (14,661,371.39)        | -                      | -        | 2,138,003,062.63        |
| 華夏金隅智造工場REIT      | -                       | 397,460,000.00        | -        | 13,891,097.59           | -                      | (26,020,400.00)        | -        | 385,330,697.59          |
| 北京創新產業投資有限公司      | 253,982,993.36          | -                     | -        | 6,735,978.77            | 2,528,524.09           | (2,105,260.00)         | -        | 261,142,236.22          |
| 唐山海螺型材有限責任公司      | 152,891,205.36          | -                     | -        | 4,080,996.14            | -                      | -                      | -        | 156,972,201.50          |
| 東陶機器(北京)有限公司      | 152,344,457.61          | -                     | -        | (73,579,455.29)         | -                      | -                      | -        | 78,765,002.32           |
| 森德(中國)暖通設備有限公司    | 68,437,800.98           | -                     | -        | (5,648,581.87)          | -                      | -                      | -        | 62,789,219.11           |
| 歐文斯科寧複合材料(北京)有限公司 | 87,102,135.17           | -                     | -        | 1,054,207.16            | -                      | (25,359,862.55)        | -        | 62,796,479.78           |
| 北京京西生態文旅投資有限公司    | 4,714,639.02            | -                     | -        | (942,190.68)            | -                      | -                      | -        | 3,772,448.34            |
| <b>聯營企業小計</b>     | <b>3,003,293,736.73</b> | <b>397,460,000.00</b> | <b>-</b> | <b>(185,564,019.39)</b> | <b>(12,132,847.30)</b> | <b>(53,485,522.55)</b> | <b>-</b> | <b>3,149,571,347.49</b> |
| <b>權益法合計</b>      | <b>3,067,168,863.24</b> | <b>397,460,000.00</b> | <b>-</b> | <b>(176,607,632.54)</b> | <b>(12,132,847.30)</b> | <b>(53,485,522.55)</b> | <b>-</b> | <b>3,222,402,860.85</b> |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 十四、公司財務報表主要項目註釋(續)

## 4、投資性房地產

採用公允價值模式進行後續計量：

| 項目     | 單位：人民幣元           |  |
|--------|-------------------|--|
|        | 房屋及建築物            |  |
| 年初餘額   | 14,047,090,149.39 |  |
| 公允價值變動 | 335,501,699.03    |  |
| 年末餘額   | 14,382,591,848.42 |  |

以上投資性房地產均位於中國境內，且均以經營租賃形式租出。

於2025年12月31日，本公司無未辦妥產權證書的投資性房地產。

## 5、營業收入及成本

| 項目   | 2025年          |                | 2024年          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 主營業務 | 819,027,930.61 | 106,380,025.79 | 896,194,739.24 | 104,647,676.57 |
| 其他業務 | 3,388,389.43   | 2,979,765.87   | 5,786,190.31   | 2,899,365.28   |
| 合計   | 822,416,320.04 | 109,359,791.66 | 901,980,929.55 | 107,547,041.85 |

## 6、投資收益

| 項目                                 | 單位：人民幣元          |                 |
|------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                    | 2025年            | 2024年           |
| 成本法核算的長期股權投資收益                     | 693,370,429.27   | 537,200,000.00  |
| 處置長期股權投資產生的投資收益                    | 357,290,531.46   | (23,007,215.87) |
| 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 | 9,886,347.75     | 18,766,743.99   |
| 權益法核算的長期股權投資收益                     | (176,607,632.54) | 94,092,971.50   |
| 其他                                 | -                | 23,161,833.31   |
| 合計                                 | 883,939,675.94   | 650,214,332.93  |

## 財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 十五、資產負債表日後事項

經於2026年3月30日召開的第七屆董事會第二十次會議審議通過，本集團擬以2025年末總股本10,677,771,134股為基數向全體股東每10股派發現金股利0.5元(含稅)，共計派發股利533,888,556.70元。

## 財務報表補充資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度

## 1、非經常性損益明細

單位：人民幣元

| 項目   | 金額               |
|--|------------------|
| 非流動性資產處置損益，包括已計提資產減值準備的沖銷部分  | 2,003,035,625.89 |
| 計入當期損益的政府補助(與正常經營業務密切相關，符合國家政策規定、按照確認的標準享有、對損益產生持續影響的政府補助除外)       | 522,349,012.32   |
| 除同正常經營業務相關的有效套期保值業務外，非金融企業持有金融資產和金融負債產生的公允價值變動損益以及處置金融資產和金融負債產生的損益 | 156,029,151.71   |
| 計入當期損益的對非金融企業收取的資金佔用費  | 35,827,477.25    |
| 單獨進行減值測試的應收款項減值準備轉回  | 78,658,329.94    |
| 債務重組損益   | 1,723,753.18     |
| 採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產公允價值變動產生的損益                                   | 400,804,059.56   |
| 企業取得子公司、聯營企業及合營企業的投資成本小於取得投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值產生的收益               | 14,346,710.40    |
| 除上述各項之外的其他營業外收入和支出   | 359,572,582.31   |
| 其他符合非經常性損益定義的損益項目  | 273,343,223.52   |
| 所得稅影響額   | 917,195,426.93   |
| 少數股東權益影響額(稅後)  | 349,519,454.22   |
| 合計   | 2,578,975,044.93 |

註1：本集團對非經常性損益項目的確認按照《公開發行證券的公司信息披露解釋性公告第1號——非經常性損益》(證監會公告[2023]65號)的規定執行。對於《公開發行證券的公司信息披露解釋性公告第1號——非經常性損益》中列舉的非經常性損益項目界定為經常性損益的項目如下：

單位：人民幣元

| 項目        | 金額             | 原因            |
|-----------|----------------|---------------|
| 增值稅返還收入   | 292,362,627.74 | 符合國家政策規定、持續發生 |
| 公允價值變動收益  | 58,022,613.25  | 財務公司經營範圍內業務   |
| 供熱補貼      | 5,362,500.00   | 符合國家政策規定、持續發生 |
| 套期工具產生的利得 | 4,216,322.19   | 經營範圍內業務       |

## 財務報表補充資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度

### 2、淨資產收益率及每股收益

#### 2025年

| 項目                      | 加權平均淨資產<br>收益率(%) | 每股收益<br>基本和稀釋 |
|-------------------------|-------------------|---------------|
| 未扣除其他權益工具指標：            |                   |               |
| 歸屬於公司普通股股東的淨利潤          | (1.51)            | (0.09)        |
| 扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤 | (5.36)            | (0.34)        |
| 扣除其他權益工具指標：             |                   |               |
| 歸屬於公司普通股股東的淨利潤          | (4.73)            | (0.19)        |
| 扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤 | (10.88)           | (0.43)        |

#### 2024年

| 項目                      | 加權平均淨資產<br>收益率(%) | 每股收益<br>基本和稀釋 |
|-------------------------|-------------------|---------------|
| 未扣除其他權益工具指標：            |                   |               |
| 歸屬於公司普通股股東的淨利潤          | (0.75)            | (0.05)        |
| 扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤 | (3.88)            | (0.27)        |
| 扣除其他權益工具指標：             |                   |               |
| 歸屬於公司普通股股東的淨利潤          | (3.64)            | (0.15)        |
| 扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤 | (8.75)            | (0.37)        |

本公司在計算扣除其他權益工具口徑下加權平均淨資產收益率和每股收益指標時，扣除了永續債已宣告發放和計提的股利。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產、負債及少數股東權益概要如下：

## 業績

|             | 二零二五年<br>人民幣千元     | 二零二四年<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>人民幣千元 | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|-------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 營業收入        | <b>91,113,100</b>  | 110,711,819    | 107,955,680    | 102,822,162    | 123,634,448    |
| 淨(虧損)/利潤    | <b>(1,506,640)</b> | (1,534,209)    | (1,287,407)    | 1,739,887      | 5,212,718      |
| 歸屬於母公司股東的   |                    |                |                |                |                |
| 淨(虧損)/利潤    | <b>(1,009,467)</b> | (555,162)      | 25,263         | 1,212,674      | 2,933,015      |
| 股息          | <b>533,889</b>     | 533,889        | 266,944        | 715,411        | 1,110,488      |
| 每股股息        | <b>人民幣0.05元</b>    | 人民幣0.05元       | 人民幣0.025元      | 人民幣0.067元      | 人民幣0.104元      |
| 歸屬於母公司股東的基本 |                    |                |                |                |                |
| 每股(虧損)/收益   |                    |                |                |                |                |
| (未扣除其他權益    |                    |                |                |                |                |
| 工具指標)       | <b>人民幣(0.090)元</b> | 人民幣(0.050)元    | 人民幣0.002元      | 人民幣0.11元       | 人民幣0.27元       |

## 資產、負債及少數股東權益

|            | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 非流動資產      | <b>129,568,978</b>        | 130,800,256               | 128,604,798               | 124,695,698               | 116,398,079               |
| 流動資產       | <b>134,049,980</b>        | 133,195,465               | 141,074,341               | 156,824,356               | 169,958,731               |
| 資產總值       | <b>263,618,958</b>        | 263,995,721               | 269,679,139               | 281,520,054               | 286,356,810               |
| 流動負債       | <b>91,782,638</b>         | 96,778,952                | 117,604,713               | 118,844,662               | 119,733,796               |
| 非流動負債      | <b>82,920,660</b>         | 75,099,448                | 57,710,055                | 67,779,454                | 71,089,208                |
| 負債總值       | <b>174,703,298</b>        | 171,878,400               | 175,314,768               | 186,624,116               | 190,823,004               |
| 少數股東權益     | <b>17,891,406</b>         | 18,399,821                | 21,357,345                | 31,266,023                | 31,816,314                |
| 歸屬於母公司股東權益 | <b>71,024,254</b>         | 73,717,500                | 73,007,025                | 63,629,915                | 63,717,492                |

**北京金隅集團股份有限公司**  
**BBMG CORPORATION**

中國北京東城區北三環東路36號  
環球貿易中心D座 (100013)

<https://www.bbmj.com.cn>