2019年
年度报告摘要

公司代码：601992　　公司简称：金隅集团

北京金隅集团股份有限公司

一重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2019 年度，公司合并实现归属于母公司股东净利润 3,693,582,654.45 元。母公司实现可供股东分配利润为 3,481,020,792.67 元，截至 2019 年期末母公司累计可供股东分配的利润为 14,781,074,788.53 元。公司拟向全体股东每股派发现金股利 0.12 元（含税），剩余未分配利润以后年度分配。

二公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上交所	金隅集团	601992	金隅股份
H 股	联交所	金隅集团	02009	金隅股份

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	郑宝金
办公地址	北京市东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 D 座
电话	010-66417706
电子信箱	zhengbaojin@bbmg.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

（一）公司所从事的主要业务、经营模式

1.水泥及预拌混凝土业务：公司是全国第三大水泥产业集团，具有较强的区域规模优势和市场控制力，是国内水泥行业低碳绿色环保、节能减排、循环经济的引领者。水泥业务坚持以京津冀为核心战略区域，不断延伸布局半径，主要布局在京津冀、陕西、山西、内蒙、东北、重庆、山东、河南和湖南等 13 个省（直辖市、自治区），熟料产能约 1.1 亿吨、水泥产能约 1.7 亿吨。公司以水泥为核心，延伸出相关产品及服务内在联动机制，目前预拌混凝土产能约 6000 万立方米，骨料产能 4100 万吨，助磨剂外加剂产能约 34 万吨；危废和各类固废年处置能力近 190 万吨。公司坚持拓展市场与整合战略资源同步推进，在京津冀地区的石灰石总储量 16.4 亿吨。

2.新型建材及商贸物流业务：公司是全国建材行业领军企业和环渤海区域最大的绿色、环保、节能建材生产供应商之一，拥有家具木业、墙体及保温材料、装饰装修材料、建材商贸物流等重点产品和服务。2019 年新型建材产业围绕京津冀协同和高质量发展积极进行产业布局，完成了曹妃甸岩棉、曹妃甸木业、唐山玉田装配式部品基地三个产业基地的建设，进一步完善了新型建材产业链。公司新型建材产品及施工安装服务广泛应用于北京城市副中心项目及配套、雄安新区市民服务中心、冬奥场馆、北京环球影城等京津冀重点热点项目建设中，充分展示了金隅新型建材产业的品牌、品质和产业链优势，提升了产品体系应用和协同营销水平。在风险可控的前提下，持续做实商贸物流产业并积极探索成熟的电商营销模式。

3.房地产开发板块业务：公司是北京地区综合实力最强的房地产开发商之一，年开复工规模达 800 万平米，已进入北京、上海、天津、重庆、杭州、南京、成都、合肥、海口等 15 个城市，先后开发建设房地产项目 130 余个，总建筑规模约 3,000 万平方米，形成了“立足北京、辐射京津冀、长三角、成渝经济区三大经济圈”的全国化开发格局，具备多品类房地产项目综合开发的能力。作为北京市属大型国企，公司多年来引领北京市保障房建设，已累计规划建设保障性住房 700 余万平方米，提供保障性住房 7 万多套。公司在不断巩固核心业务优势的基础上，努力开展新型业态培育，围绕非首都城市功能疏解和京津冀协同发展，积极研究探索城市更新，已成功进入产业地产、科创地产等多领域，为公司带来了新的发展机遇。

4.物业投资与管理业务：公司是北京地区最大、业态最丰富的投资性物业持有者与管理者之一，目前在北京及天津持有的高档写字楼、商业、产业园区等投资物业面积约 178 万平米，其中在北京核心区的高档投资性物业约 97 万平米；物业管理面积（包括住宅小区和底商）近 1350 万平方米，专业化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全国业内领先水平。

（二）重点行业情况说明

1.水泥行业

2019 年，全国固定资产投资（不含农户）551,478 亿元，同比增长 5.4%；其中基础设施投资增长 3.8%；房地产开发投资增长 9.9%。基建投资平稳增长，房地产投资和新开工韧性较强，支撑全年水泥需求量稳中向好。根据国家统计局《2019 年国民经济和社会发展统计公报》统计，全国水泥产量 23.5 亿吨，同比增长 4.9%。中央坚持打好污染防治攻坚战，水泥及相关产业作为重要的治理领域，持续受包括错峰生产、应急错峰、节能减排、矿山综合整治、错峰运输等环保政策影响，部分地区企业产能发挥被制约，产能过剩矛盾有所缓解，全国水泥价格基本延续了 2018 年整体走势，价格高位运行；加上一系列减税降费、支持实体经济发展的政策措施，水泥行业效益继续增长。

2.房地产开发行业

2019 年，房地产调控不放松，继续强调“房住不炒”和防范系统风险，明确“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势，各地因城、因区、因势施策，新房交易周期逐步加长；土地市场总体处低温态势。同时，全年大部分时间房地产开发投资额增速在两位数，保持韧性增长。

据国家统计局数据显示，2019 年全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.4%，比去年提高 2.6 个百分点。房地产开发企业房屋施工面积 893,821 万平方米，比上年增长 8.7%。其中，住宅施工面积 627,673 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 227,154 万平方米，增长 8.5%。房屋竣工面积 95,942 万平方米，增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 68,011 万平方米，增长 3.0%。2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，比上年下降 11.4%。商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 -0.1%。住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。2019 年末，商品房待售面积 49,821 万平方米，比上年末减少 2,593 万平方米。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元　币种：人民币

	2019 年	2018 年	本年比上年增减(%)	2017 年
总资产	282,123,755,708.33	268,276,091,699.13	5.16	232,207,482,091.70
营业收入	91,829,311,097.05	83,116,733,092.15	10.48	63,678,330,931.54
归属于上市公司股东的净利润	3,693,582,654.45	3,260,449,276.97	13.28	2,836,664,933.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,204,906,605.19	2,903,344,151.62	10.39	2,090,105,614.67
归属于上市公司股东的净资产	61,131,199,597.33	57,665,471,499.88	6.01	51,162,847,780.44
经营活动产生的现金流量净额	9,521,681,287.81	-5,042,633,652.16	288.82	-11,854,523,780.00
基本每股收益（元／股）	0.35	0.31	12.90	0.27
稀释每股收益（元／股）	0.35	0.31	12.90	0.27
加权平均净资产收益率(%)	6.22	6.06	增加 0.16 个百分点	6.26

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元　币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	16,010,882,327.28	28,600,206,303.38	22,752,759,882.22	24,465,462,584.17
归属于上市公司股东的净利润	421,935,712.03	2,623,638,296.19	670,653,617.39	-22,644,971.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	405,370,003.72	2,014,743,638.8	702,949,539.87	81,843,422.81
经营活动产生的现金流量净额	-4,210,253,265.94	5,158,332,880.68	3,281,609,712.21	5,291,991,960.86

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

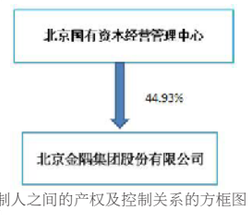
截止报告期末普通股股东总数(户)	161,201
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	155,987
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

前 10 名股东持股情况

股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京国有资本经营管理中心		4,797,357,572	44.9285	0	无		国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED		2,338,764,870	21.9031	0	无		境外法人
中国建材股份有限公司		459,940,000	4.3075	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司		320,798,573	3.0044	0	无		其他
香港中央结算有限公司		95,051,842	0.8902	0	无		境外法人
润丰投资集团有限公司		75,140,000	0.7037	0	质押	75,140,000	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司		66,564,000	0.6234	0	无		其他
广发证券户信用交易担保证券账户		56,795,731	0.5319	0	无		其他
中信证券户信用交易担保证券账户		48,304,146	0.4524	0	无		其他
北京京国发股权投资基金（有限合伙）		43,115,900	0.4038	0	无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明		北京国有资本经营管理中心与北京京国发股权投资基金（有限合伙）为一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无					

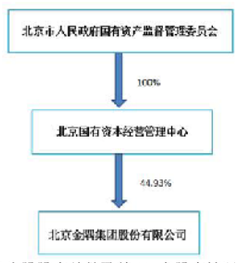
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

5.1 公司债券基本情况

单位：元　币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
北京金隅股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	16 金隅 01	136285	2016-03-14	2021-03-14	31.93935	3.90	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
北京金隅股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	16 金隅 02	136286	2016-03-14	2023-03-14	18	3.50	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“16 金隅 02”为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	上海证券交易所
北京金隅股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一	17 金隅 01	143125	2017-05-19	2022-05-19	35	5.20	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“17 金隅 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	上海证券交易所
北京金隅股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种二	17 金隅 02	143126	2017-05-19	2024-05-19	5	5.38	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“17 金隅 02”为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	上海证券交易所
北京金隅股份有限公司 2017 年面向合格投资者非公开发行公司债券(第一期)品种一	17 金隅 03	145625	2017-07-13	2020-07-13	4.69	3.60	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
北京金隅股份有限公司 2017 年面向合格投资者非公开发行公司债券(第一期)品种二	17 金隅 04	145629	2017-07-13	2022-07-13	17.5	5.30	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“17 金隅 04”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	上海证券交易所
北京金隅集团股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一	18 金隅 01	143731	2018-07-12	2023-07-12	15	4.70	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“18 金隅 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	上海证券交易所
北京金隅集团股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种二	18 金隅 02	143734	2018-07-12	2025-07-12	15	5.00	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“18 金隅 02”为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	上海证券交易所
北京金隅集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一	19 金隅 01	155133	2019-01-09	2024-01-09	5	3.73	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“19 金隅 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	上海证券交易所
北京金隅集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种二	19 金隅 02	155134	2019-01-09	2026-01-09	15	4.07	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“19 金隅 02”为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	上海证券交易所
北京金隅集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种二	20 金隅 02	163112	2020-01-10	2027-01-10	45	3.99	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“20 金隅 02”为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

2019 年 3 月 14 日，公司按时足额支付了“16 金隅 01”、“16 金隅 02”债券自 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日期间的利息；2019 年 5 月 20 日，公司按时足额支付了“17 金隅 01”、“17 金隅 02”债券自 2018 年 5 月 19 日至 2019 年 5 月 18 日期间的利息；2019 年 7 月 12 日，公司按时足额支付了“18 金隅 01”、“18 金隅 02”债券自 2018 年 7 月 12 日至 2019 年 7 月 11 日期间的利息；2019 年 7 月 15 日，公司按时足额支付了“17 金隅 03”、“17 金隅 04”债券自 2018 年 7 月 13 日至 2019 年 7 月 12 日期间的利息；2020 年 1 月 9 日，公司按时足额支付了“19 金隅 01”、“19 金隅 02”债券自 2019 年 1 月 9 日至 2020 年 1 月 8 日期间的利息；“20 金隅 02”尚未付息。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

根据监管部门和大公国际资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司对跟踪评级的要求，至上述债券本息的约定偿付日止内，大公国际及中诚信国际将对公司进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际及中诚信国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发债主体的信用状况。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.75	70.47	0.39
EBITDA 全部债务比	0.15	0.12	21.77
利息保障倍数	1.73	1.56	10.38

6 核心竞争力分析

公司是京津冀建材行业绿色环保、节能减排、循环发展的引领者，是生态文明的践行者。报告期内，公司积极顺应京津冀协同发展和供给侧结构性改革的政策导向，把握大势，抢抓历史战略机遇。2019 年 3 月，金隅冀东资产重组二批资产注入顺利完成，由此实现了水泥业务产权与管理权的统一，进一步提升公司在京津冀水泥市场掌控力和竞争力；2019 年 10 月，公司控股的天津建材集团、冀东发展集团共同投资产业项目，从而促进公司产业间业务协同，有效盘活国有资产、强化了公司在京津冀建材领域的优势地位；2019 年 12 月，曹妃甸木业创新基地年产 25 万方密度板和 25 万方刨花板项目投入运行，公司第一个装配式建筑部品生产基地在唐山投产，夯实了新材制造业产业化发展基础，积极打造国际一流的建材综合服务商。公司位列中国企业 500 强、中国企业效益 200 佳和全国企业盈利能力 100 强，高质量可持续发展的势头更加强劲。

公司核心竞争力主要表现在以下几点：

6.1 产业链优势：

公司具有纵向一体化的全产业链优势：依托新型绿色环保建材制造业及装备制造产业发展积累的优势，向房地产开发领域延伸，并注重业务拓展和产业提升，向贸易及服务、高端物业管理、科技创新产业园区运营、人力资源管理等现代服务业领域拓展。发挥房地产开发产业资金量大、产品需求量大的特点，以市场化方式带动以水泥为主的新型绿色环保建材产品的应用以及设计、装修、物业管理等相关产业的发展；新型绿色环保建材制造、不动产经营和物业服务产业通过充分发挥品牌、管理、技术的优势，以体系化、产业化、特色化促进了房地产开发项目的品质提升、价值提升和库存去化；房地产开发产业借助新型绿色环保建材制造产业在“走出去”战略的实施中所积累的各种资源和优势，加强城市土地资源储备，开疆拓土、优化布局，挺进目标区域市场。各主业之间互为支撑、相互促进，以产业链为核心的规模优势、协同优势、集成优势持续增强。各业务板块和上下游企业信息共享、资源互补、协调联动，彰显集成优势，形成市场竞争胜势。

6.2 技术创新驱动优势：

公司大力实施创新驱动、绿色发展战略，聚焦产业高端和行业前端，以市场和政策为导向，积极践行金隅千事文化，凝心聚力、砥砺奋进，围绕绿色环保、绿色建材、绿色建筑、绿色制造和新材料五大类专项，深入开展具有金隅特色“高精尖”的新技术、新产品、新工艺科技创新工作，取得了一批行业引领的科技成果，公司科技创新能力和核心竞争力持续提升。

提升垃圾飞灰处置能力 10%以上，处置总能力达到 7 万 t/a，为 2020 年在琉水、北水各新建 5 万 t/a 飞灰工业化处置线提供了技术支撑，推动在京企业琉水、北水深度转型，解决了北京市垃圾飞灰无害化、减量化与资源化处置设施严重不足的迫切问题，成为了北京市不可或缺的环保处置设施，为北京市加快推进生态文明建设做出了贡献。完善了中温中尘 SCR 脱硝中试系统、进行粉体稀土还原剂脱硝超低排放技术中试，对氮氧化物排放水平进行比对测试，形成分级燃烧 +SNCR+SCR 复合脱硝方案，在投资、运行成本最低情况下，实现氮氧化物、氨逃逸超低排放行业引领性目标。完成工业化内装部品部件在大厂实验工厂的组装，实现部品部件的标准化、通用化和系列化。开展 PC 构件生产工艺技术及系列产品优化研究，形成了成套设计图纸。开展钢渣超细粉实现规模化生产应用，为规模化利用京津冀地区大量堆存的钢渣废弃物奠定了基础。

2019 年，公司获国家专利 265 项，其中发明专利 32 项，获省部级政府科学技术进步奖 2 项、全国行业协会科技奖 6 项，获相关政府科技资金 1452.4 万元，主持完成 8 项国标、行标等发布实施工作，获高新技术企业 11 家、省级企业技术中心等科技创新平台 9 家，获批工业和信息化部、财政部组织的 2019 年绿色制造系统解决方案供应商项目。同时围绕产业转型升级与高质量发展，公司与国内外高校、科研院所开展各类学术交流活动 30 余次，科技创新能力和行业影响力持续提升。

6.3 绿色可持续发展优势：

公司深入践行“绿水青山就是金山银山”的发展理念，认真贯彻落实国家关于生态文明建设的决策部署，把加强环境保护作为企业转变发展方式、增创效益、履行社会责任的重要手段，努力克服严峻复杂的经济形势和国家产业政策调控的深刻影响，扎实推进公司环保工作，坚持以高标准管理促进公司高质量发展。

公司积极倡导节能减排创新和成果应用，在水泥窑协同处理工业固废和生活垃圾方面，加快项目建设，最大限度地发挥水泥行业优势，为节能减排做出更大的贡献，真正做到“城市净化器，政府好帮手”。2019 年环保产业实现收入 14.9 亿元，同比增长 30%。

截至 2019 年底，公司已有 25 家单位开展了固废处置业务，其中有 13 家附属企业开展危险废物处置，处置能力 50.17 万吨／年；13 家附属企业开展生活污泥处置，处置能力 83.02 万吨／年；4 家附属企业开展生活垃圾处置，处置能力 55.67 万吨／年。

新取得水泥窑协同处置项目环评批复 15 家，环评总处置规模达 144.5 万吨／年，其中危废环评规模达 55 万吨／年，新增环评数量及处置能力均取得历史性突破。环保项目辐射京津冀、山西、陕西、东北等地区，服务客户数量超过 5000 家。

通过稳定运行控制，公司污染物排放水平优于国家规定的排放控制要求。京津冀、汾渭平原等重点区域企业污染物排放浓度明显低于国家规定的特别排放限值，部分区域企业水泥窑尾氮氧化物排放执行国家最严标准，其限值仅为国家规定限值的 1/8。推进以技术提升、装备升级为核心的节能降耗、降本创效技改、技措项目，取得显著实效。2019 年实施节能技改项目 66 项，涉及金额 23446 万元；五项可比综合能耗指标均同比优化，四项达到国标先进水平；分步能耗指标同比均有优化。

为助推企业实现科学发展，公司始终把清洁生产作为一种全新的污染预防措施和环境保护理念进行大力推广。清洁生产审核工作全面开展以来，企业已经完成多轮次审核及验收。通过实施清洁生产方案，所属各子公司均达到了“节能、降耗、减污、增效”的目的，实现工业生产的经济效益、社会效益和环境效益的统一。2019 年，共 11 家企业进行第四批绿色工厂的申报，其中 9 家通过省级评定，被推荐到国家进行评审；最终 4 家企业成功入选第四批绿色工厂“国家队”名录。截至 2019 年底，公司所属水泥企业共有 10 家企业成功入选了国家绿色工厂名录。

公司始终贯彻国家创建绿色矿山的号召，部署旗下企业结合实际编制绿色矿山建设实施方案，坚持“一矿一策”，立足实际全面推进绿色矿山创建工作。目前有 3 家企业为国家级绿色矿山试点单位，3 家企业为省级绿色矿山。2019 年全面推进绿色矿山建设，积极推动各企业按国家自然资源部发布的《开展 2019 年度绿色矿山遴选工作的通知》开展绿色矿山遴选入库工作，截至 2019 年共 13 家企业已通过绿色矿山遴选。

6.4 产融结合优势：

公司抓住 2019 年利率下行的有利窗口期，创新融资方式，努力拓宽融资渠道，加大推进与金融机构的合作力度，控降公司有息负债融资成本，支持主业发展。全年对外融资增加 82 亿元，融资成本降低 75 个基点。完成总部在银行间债券市场 2 年期 400 亿元多品种债务融资工具 DFI 和 80 亿元公司债的注册工作。优化资本结构，资产负债率始终保持在 70%左右。公司主体信用等级继续保持 AAA 级，为控降融资成本和保持流动性安全打下坚实基础。金隅财务公司充分发挥司库管理职能，促进公司内部资金供需对接，强化资金集中管理，综合资金归集率达 72%，较上年末提升 21%，大大提高资金使用效率，降低了整体资金运营成本。

6.5 企业文化及品牌优势：

公司大力弘扬以“想干事、会干事、干成事、不出事、好共事”的干事文化、“八个特别”的人文精神、“共融、共享、共赢、共荣”的发展理念和“三重一争”的金隅精神为核心的优秀金隅文化，凝心聚力、砥砺奋进，深化改革、创新驱动、科学管控、共创金隅高质量发展新局面，向着打造国际一流产业集团、进入世界 500 强的宏伟目标接续奋斗。金隅文化是几代金隅人拼搏奋斗的经验总结，与系统内广大干部职工共同的事业追求和人文理想高度契合，是推动金隅持续发展的精神支撑和重大动力。“金隅”品牌连续荣获北京市著名商标，并在 2019 年（第十六届）“中国 500 最具价值品牌”排行榜中位列第 66 位；公司荣获第九届北京影响力“京津冀协同发展”大奖、中国上市公司百强企业、金质量“公司治理”奖等荣誉。良好的品牌知名度和美誉度，为全面开创金隅跨越式发展的新局面营造了良好的文化氛围和智力支撑。

三经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019 年公司实现营业收入 918.29 亿元，同比增加 10.48%，其中主营业务收入为 909.36 亿元；利润总额为 79.34 亿元，增加 23.11%；净利润为 51.78 亿元，同比增加 20.94%，归属于母公司净利润为 36.94 亿元，同比增加 13.30%。其中：

水泥板块实现主营业务收入 413.83 亿元，同比增加 5.78%；毛利额 131.63 亿元，同比增加 11.98%。水泥及熟料综合销量 9640 万吨（不含合营联营公司），同比基本持平，其中水泥销量 8473 万吨，熟料销量 1167 万吨；水泥及熟料综合毛利率 37.04%，增加 1.04 个百分点。混凝土总销量 1750 万立方米，同比增加 9.12%；混凝土毛利率 7.28%，减少 3.19 个百分点。

新型建材与商贸物流板块实现主营业务收入 264.77 亿元，同比增加 33.63%，毛利额 12.83 亿元，同比增加 5.49%；利润总额 -9.85 亿元，同比增亏 7.97 亿元。

房地产板块实现主营业务收入 222.08 亿元，同比增加 0.28%，毛利额 75.39 亿元，同比增加 7.12%；全年实现结转面积 101.26 万平方米，同比基本持平，其中商品房结转面积 88.58 万平米，同比增加 2%，保障性住房结转面积 12.68 万平方米，同比减少 12%；公司全年累计合同签约面积 117.47 万平方米，同比增加 5%，其中商品房累计合同签约面积 101.35 万平方米，同比基本持平，保障性住房累计合同签约面积 16.11 万平方米，同比增加 54%。截至报告期末，公司拥有土地储备的总面积 799.25 万平方米。

物业投资及管理板块实现主营业务收入 50.26 亿元，同比增加 18.73%；毛利额 27.34 亿元，同比增加 13.24%。截至报告期末，公司在北京及天津持有的高档写字楼、商业、产业园区等投资物业总面积为 178 万平方米，综合平均出租率 82%，综合平均出租单价 5.7 元／平方米／天；其中在北京核心区域持有的高档投资性物业总面积 97 万平方米，综合平均出租率 84%，综合平均出租单价 9.1 元／平方米／天。

2 导致暂停上市的原因

□适用　√不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用　√不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用　□不适用

会计政策变更

新租赁准则

2018 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本集团自 2019 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2019 年年初留存收益：

（1）对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

（2）对于首次执行日之前的经营租赁，本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；根据每项租赁分别按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，采用首次执行日本集团作为承租方的增量借款利率作为折现率的账面价值确定租赁负债，并计量使用权资产；

（3）本集团按照附注三、18 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

对于 2018 年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，本集团按 2019 年 1 月 1 日本集团作为承租人的增量借款利率折现的现值，与 2019 年 1 月 1 日计入合并资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

2018 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	1,074,063,817.13
减：采用简化处理的租赁付款额	36,163,097.43
其中：剩余租赁期少于 12 个月的租赁	34,623,246.03
剩余租赁期超过 12 个月的低价值资产租赁	1,539,851.40
加：未在 2018 年 12 月 31 日确认但合理确定将行使续租选择权导致的最低租赁付款额增加	211,590,407.22
加：2018 年 12 月 31 日融资租赁最低租赁付款额	13,468,876.97
2019 年 1 月 1 日新租赁准则下最低租赁付款额	1,116,600,498.79
2019 年 1 月 1 日增量借款利率加权平均值	5.14%
2019 年 1 月 1 日租赁负债	1,130,069,375.76

执行新租赁准则对 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

合并资产负债表

	账面数	假设按原准则	影响
使用权资产	1,154,078,494.31	–	1,154,078,494.31
固定资产	44,667,521,680.58	44,692,772,001.56	(25,250,320.98)
长期待摊费用	1,117,784,329.34	1,242,705,854.17	(124,921,524.83)
长期应付款	299,949,336.99	315,856,652.08	(15,907,315.09)
一年内到期的租赁负债	172,134,210.97	–	172,134,210.97
租赁负债	957,935,164.79	–	957,935,164.79
未分配利润	24,607,271,890.46	24,646,427,835.84	(39,155,945.38)
少数股东权益	21,477,931,580.55	21,549,031,047.34	(71,099,466.79)

执行新租赁准则对 2019 年 12 月 31 日合并财务报表的影响如下：

合并资产负债表

	账面数	假设按原准则	影响
预付账款	1,524,225,471.45	1,537,737,295.16	(13,511,823.71)
其他应收款	9,067,357,777.42	9,067,490,877.42	(133,100.00)
其他流动资产	6,284,046,698.11	6,285,563,367.47	(1,516,669.36)
固定资产	44,512,207,458.24	44,528,669,601.48	(16,462,143.24)
使用权资产	589,176,549.64	0.00	589,176,549.64
长期待摊费用	1,276,284,193.48	1,436,013,915.60	(159,729,722.12)
应付账款	17,701,948,542.45	17,702,979,736.42	(1,031,193.97)
其他应付款	8,517,423,661.65	8,517,615,565.36	(191,903.71)
一年内到期的非流动负债	20,319,530,862.57	20,210,022,686.65	109,508,175.92
租赁负债	317,196,853.52	–	317,196,853.52
长期应付款	17,818,306.88	31,287,183.85	(13,468,876.97)
未分配利润	26,505,650,840.60	26,514,978,468.47	(9,327,627.87)
少数股东权益	21,400,150,833.94	21,405,013,169.65	(4,862,335.71)

合并利润表

	账面数	假设按原准则	影响
营业成本	67,402,240,134.58	67,438,394,422.80	(36,154,288.22)
财务费用	3,397,042,746.61	3,362,014,208.57	35,028,538.04
销售费用	3,076,483,834.81	3,082,415,913.77	(5,932,078.96)
管理费用	7,056,088,671.55	7,067,160,275.20	(11,071,603.65)
营业外收入	522,575,890.90	444,639,875.11	77,936,015.79

本公司

于首次执行日及 2019 年，新租赁准则对本公司的财务报表无重大影响。

此外，首次执行日开始本集团将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

财务报表格式

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》(财会[2019]16 号)要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”及“应收款项融资”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

执行新租赁准则对 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

	账面数	假设按原准则	影响数
应收票据及应收账款	18,665,867,265.35	(18,665,867,265.35)	
应收票据	–	10,720,555,717.69	10,720,555,717.69
应收账款	–	7,440,085,450.85	7,440,085,450.85
应收款项融资	–	505,226,096.81	505,226,096.81
	18,665,867,265.35	–	18,665,867,265.35

5 公司对重