

北京金隅集团股份有限公司

投资者关系活动记录表

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（电话会议）
参与单位名称	华西证券、国泰基金、兴全基金、泰康资产、中银基金、华夏基金、工银瑞信、建信基金、永赢基金、光大保德信基金等
时间	2024年12月13日
地点	环球贸易中心D座22层第六会议室
上市公司接待人员	董事会秘书兼董事会工作部部长 张建锋 财务资金部副部长 王伟娟 董事会工作部部长助理 李维歌 财务资金部业务主管 左东升
问答交流主要内容	<p>1. 问：公司预测明年水泥的需求及价格趋势如何？</p> <p>答：近期，国家相关部委相继释放了促进经济发展的利好政策，对房地产和基建形成支撑。明年水泥行业需求虽尚未出现明显改善信号，但需求基本盘仍在，明年水泥需求较今年降幅会收窄；随着行业自律意识不断加强，错峰力度加大，预计水泥价格仍将延续今年价格上涨趋势。</p> <p>2. 问：公司水泥业务成本管理都采取了哪些措施？</p> <p>答：公司持续关注原燃材料市场供求变化以及国家调控政策，深化与大型煤企的战略合作，深度推进采购集约化管理，扩大集采优势，优化采购渠道，最大程度降低采购成本、提高原燃材料质量；加强区域统采，通过企业积极主动的寻源替代，当前部分企业已经实现炉渣、矿渣、粉煤灰、脱硫石膏的零成本或负成本采购；通过阳光招采平台招标，实现采购流程阳光透明，同时与电商进行积极合作，成本控降明显。</p>

3. 问： 公司收购双鸭山水泥的目的及后续水泥业务的收购思路？

答：为进一步优化水泥业务产线结构及产业布局，提升公司在黑龙江地区市场掌控度，完善东北区域战略布局，公司以现金方式收购双鸭山水泥100%股权。双鸭山水泥位于黑龙江省东部，区位优势明显，市场相对独立，受外部冲击较小，长期处于价值高地，2021年至2024年10月累计实现利润总额约3.22亿元，盈利能力较强，该公司将与公司所属、市场覆盖黑龙江中部区域的冀东水泥黑龙江有限公司形成市场合力，提升公司在黑龙江省的市场份额，同时将有利于区域市场环境的改善，增强公司在黑龙江区域的盈利能力。

公司水泥业务坚持以京津冀区域为核心，华北为一体，东北、西北为两翼，通过产能置换、兼并重组、资源增储等横向整合与内部资源优化配置、产业链延伸以及产业体系重构等进行纵向整合，同时未来将优先考虑现有市场，积极寻求一带一路沿线国家的投资机会，稳健发展海外业务，为公司高质量发展提供新动能。

4. 问： 2024年以来，公司土地储备及目前的进展情况如何？

答：房地产业是公司主业之一，主要集中在一线及准一线城市的优势核心区域。2024年通过公开挂牌竞买的方式竞得三处土地：一是北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目1303-686地块R2二类居住用地、1303-687地块A334托幼用地，地上计容建筑面积12.6万平米，土地价款63.8亿元；二是北京市丰台区中关村科技园丰台园东区三期项目1516-60地块R2二类居住用地，地上计容建筑面积5.4万平米，土地价款27亿元；三是北京市通州区土桥中路西侧棚户区改造项目FZX-0202-6025地块R2二类居住用地，地上计容建筑面积4.7万平米，土地价款12亿元。

北京市朝阳区十八里店朝阳港地块已于11月取得预售许可证，样板间开放及蓄客，近期正式开盘；北京市丰台区中关村科技园丰台园地块已于11月取得项目立项，规划方案12月完成公示；北京市通州区土桥中路西侧棚户区改造项目立项与规划方案正与相关委办局进行前置沟通，该地块大部分土地为公司下属企业北京金海燕资产经营有限责任公司（已被吸收合并）的自有用地，该地块的获取是公司加快自有土地盘活利用、实施地产开放一、二级联动的成功案例。

5. 问： 公司存量地产项目去化比较慢，未来减值计提节奏？

答：目前受市场多重因素影响，房地产市场需求减弱。公司已通过优化产

品设计、创新营销模式等方式，并结合各地出台的各项利好政策，按项目逐一制定去化策略，加快项目去化进度。后续，公司将严格按照相关会计准则及相关制度要求，对项目进行减值测试，根据市场环境变化和项目实际情况计提减值准备。

6. 问：公司持有较多优质的投资性物业，是否会出售或会做资产证券化，以降低负债率？

答：公司将持续研判市场动态，结合市场情况、资产价值、融资需求以及长期战略发展等多方面因素，做出综合决策。

7. 问：公司有息债务规模、结构及综合融资成本如何？

答：截至2024年3季度末，公司有息负债规模1498亿元，其中长期886亿元，短期612亿元，综合融资成本3.2%。

8. 问：公司2023年入股居然之家是财务投资还是战略投资？

答：是战略投资。公司已派出两名股东代表分别担任居然之家董事、监事，参与居然之家重大决策，双方开展了全方位的合作，比如卖场业务、建材采购、资产盘活利用、商业地产、整装与物业管理等方面。

9. 问：公司新材料业务表现如何？

答：截至2024年3季度末，公司新材料业务实现收入91.9亿元，同比增加5.1亿元。

10. 问：公司投资性不动产出租情况如何？

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

截至2024年3季度末，公司持有投资物业面积255万平米，租金单价4.5元/平方米/天，综合平均出租率82%，投资性房地产集中在北京、成都、海口、上海等；其中北京区域持有的高档投资物业（乙级以上）总面积约85万平米，出租率89%，出租单价8.5元/平方米/天。

附件清单（如有）

无