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	☐特定对象调研　　☑分析师会议 ☐媒体采访　　☐业绩说明会 ☐新闻发布会　　☐路演活动 ☐现场参观 ☑其他 （电话会议）
参与单位名称	国泰海通、华泰证券、中信建投、申万宏源、高盛、广发证券、首创证券、西部证券、国金证券、开源证券、泰康资产、招商基金、博时基金、银华基金、汇添富基金、华安基金、广发基金、南方基金、万家基金、鹏华基金、中银基金、华夏理财、中邮理财、IVY CAPITAL LIMITED等
时间	2026年11月2日
地点	北京市东城区北三环东路36号环球贸易中心D座
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 地产集团财务资金部部长 张金苗 金隅冀东营销中心副经理　伍晓春 金隅冀东财务资金部部长助理　张辉
问答交流主要内容	**1.问：公司怎么判断四季度和2027年的需求？** 答：四季度受超长期特别国债、专项债资金加快落地影响，叠加赶工支撑，在建项目施工提速，水泥需求环比有望呈现季节性小幅改善，但同比仍有压力。未来，随着超长期特别国债、地方政府专项债券的发行，“两重两新”相关能源、水利、高标准农田、城市更新、六张网建设等项目建设投资加快，将在一定程度上对冲房地产及传统基建投资放缓带来的需求下滑，预判2027年水泥需求下行趋势不会改变，降幅有望收窄。 依托京津冀协同发展战略红利，区域内重大项目储备较为充足，资金落地转化效率更高，需求下滑幅度低于全国平均水平。同时区域环保管控、错峰生产执行力度相对严格，供给端约束更为有力，整体市场稳定性优于外部区域。 **2.问：东北新整合的企业表现是否符合预期，怎样看明年的市场情况？** 答：公司完成对双鸭山新时代水泥及辽宁恒威水泥的股权收购后，东北区域格局明显优化。黑龙江区域，新增龙东熟料产能，形成东西布局，稳固龙东

问答交流主要内容	价值高地；辽宁区域，显著提升辽中市场话语权，助力区域错峰、复价工作落地。 2026年东北区域持续推动自律错峰与复价工作，期间出现市场波动，行业利润承压，但随着各企业修复盈利的意愿增强，预计明年将继续落实刚性错峰、精准错峰，有序恢复市场价格。 **3.问：水泥纳入全国碳市场以后，按现在的配额分配方式，碳成本对公司大概有多大影响？** 答：公司积极响应国家“双碳”目标要求，稳步推进碳排放管理工作，通过节能技术改造、原料燃料替代、持续优化工艺生产等实现碳减排，按现在的配额分配方式，预计2026年度将有1000-1500万元的碳收益。 **4.问：后续拿地怎么安排，如何与降负债的目标平衡？** 答：在房地产新形势下，公司会依然秉承精准投资布局，实现稳中有进的发展战略，精准选择投资城市、区域和土地，精准把握投资节奏，通过优质项目获取实现安全高质量发展。重点布局北京、上海等一线城市，密切关注强二线城市的机会。公司将坚持以收定支、经营现金流优先的策略。具体包括：加大存量盘活、加快资金回笼，优先保障经营性现金流持续净流入，在稳健降负债前提下统筹投资与债务压降节奏。 **5.问：前三季度，地产开发及运营业务经营情况如何？** 答：2026年前三季度，地产开发业务实现结转收入24.3亿元，结转面积19.1万平米。合同签约额98.6亿元，同比增长12%；合同签约面积32.9万平米，同比减少21%；吸收资金126.5亿元，同比增长43%。 地产运营业务实现主营业务收入25.3亿元，同比下降5%；毛利率53%，同比下降1.9个百分点。截至报告期末，金隅集团持有的投资物业总面积为277.3万平方米，综合平均出租率76%；其中在北京核心区域的乙级以上高档投资性物业72.5万平方米，综合平均出租率72%，综合平均出租单价7.5元/平方米/天。 **风险提示：**本次交流若涉及对行业未来前景的预测、公司发展战略及经营规划等内容，均属于前瞻性陈述，不构成公司或管理层对行业、公司未来发展与经营业绩的承诺或保证。敬请广大投资者理性决策，注意投资风险。
附件清单（ 如有）	无