



(住所：北京市东城区北三环东路 36 号)

北京金隅集团股份有限公司2017年度公司债券 受托管理事务报告

债券受托管理人

第一创业证券承销保荐有限责任公司



第一创业证券承销保荐有限责任公司
FIRST CAPITAL INVESTMENT BANKING CO., LTD.

北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

2018 年 6 月

重要声明

第一创业证券承销保荐有限责任公司（“一创投行”）编制本报告的内容及信息均来源于北京金隅集团股份有限公司（以下简称“金隅集团”、“发行人”或“公司”对外公布的《北京金隅集团股份有限公司 2017 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为一创投行所作的承诺或声明。

目录

重要声明	2
第一章 本期债券概要	4
第二章 发行人经营情况与财务情况	9
第三章 发行人募集资金使用情况	17
第四章 本期债券增信措施及变化情况	18
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况	19
第六章 本期债券本息兑付情况	20
第七章 本期债券跟踪评级情况	21
第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	22
第九章 发行人在本期债券《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况	23
第十章 债券持有人会议召开的情况	24
第十一章 受托管理人履行职责情况	25
第十二章 其他情况	26

第一章 本期债券概要

一、核准文件和核准规模：本期债券发行经公司第三届董事会第二十七次会议于2015年10月12日审议通过，并经公司2015年第二次临时股东大会于2015年11月27日表决通过，公司将向合格投资者公开发行人面值总额不超过人民币50亿元（含50亿元）的公司债券。

2016年1月6日，本期债券经中国证券监督管理委员会“[2016]35号”文核准公开发行，获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币50亿元（含50亿元）的公司债券。

二、债券名称：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）（简称“本期债券”）。

三、债券简称及代码：品种一：简称16金隅01，代码136285；品种二：简称16金隅02，代码136286。

四、发行主体：北京金隅集团股份有限公司。

五、发行规模：本次发行债券总额不超过人民币50亿元（含50亿元），采用分期发行方式。本期债券是本期债券的首期发行，基础发行规模为人民币30亿元（含30亿元），超额配售不超过人民币20亿元（含20亿元）。其中，品种一基础发行规模为15亿元，品种二基础发行规模为15亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

六、债券期限：本期债券分为2个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为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。

七、债券利率及其确定方式：本期债券品种一存续期内前3年和品种二存续期内前5年的票面利率将由公司与主承销商按照国家有关规定根据簿记建档结果确定。本期债券品种一存续期内前3年和品种二存续期内前5年的票面利率固定不变。

在本期债券品种一存续期内第3年末，如公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后2年的票面利率为债券存续期前3年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变；在本期债券品种二存续期内第5年末，如公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后2年的票面利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变。若公司未行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

八、票面金额：本期债券面值100元。

九、发行价格：本期债券按面值平价发行。

十、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押。

十一、发行首日及起息日：本期债券发行首日为2016年3月14

日，起息日为2016年的3月14日。

十二、付息日：本期债券品种一和品种二的付息日为本期债券存续期内每年的3月14日。如投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的3月14日，品种二回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的3月14日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

十三、兑付日：本期债券品种一的兑付日为2021年3月14日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年3月14日。本期债券品种二的兑付日为2023年3月14日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年3月14日如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

十四、还本付息方式：本期债券按年付息，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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

十五、超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模30亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过20亿元的发行额

度。超额配售部分引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

十六、品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%（含超额配售部分）。

十七、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第3年末、本期债券品种二存续期的第5年末上调本期债券品种一和品种二后2年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日和品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

十八、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券品种一和品种二票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第3个计息年度付息日和品种二的第5个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一和品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一的第3个计息年度付息日和品种二的第5个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起5个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报

期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

十九、担保情况：本期债券为无担保债券。

二十、信用等级：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

二十一、募集资金用途：本期债券募集的资金在扣除发行费用后，拟用于偿还银行贷款、企业债券和补充流动资金。

二十二、债券受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司。

二十三、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 发行人经营情况与财务情况

一、发行人基本情况

公司中文名称:	北京金隅集团股份有限公司
公司英文名称:	BBMG Corporation
法定代表人:	姜德义
统一社会信用代码:	91110000783952840Y
成立日期:	2005 年 12 月 22 日
注册资本:	10,677,771,134 元
股票简称:	金隅集团
股票代码:	601992
住所:	北京市东城区北三环东路 36 号
邮政编码:	100013
董事会秘书:	郑宝金
联系方式:	010-66417706
传真:	010-66410889
公司网址:	http://www.bbmj.com.cn
所属行业:	非金属矿物制品业
经营范围:	制造建筑材料、家具、建筑五金;木材加工;房地产开发经营;物业管理;销售自产产品

二、发行人2017年度经营情况

2017年是金隅集团持续深化改革并取得重大发展成果的一年。公司深化改革、创新驱动、转型升级、提质增效,重组冀东效应不断放大,组织管控机制积极创新,绿色转型效果明显,技术创新持续增强,相关重点项目有序推进,战略拓展和对外合作进一步加强,公司整体经济实现稳定快速发展,经济运行的质量和效益水平不断提升。

（一）水泥及预拌混凝土板块

2017年是金隅冀东股权重组后的首个完整运营年度，公司以提高效益和质量为核心，通过稳量提价、战略营销、市场协同、因企施策等一系列有力措施，消化吸收和巩固扩大重组成果，取得了所属企业全面提质增效的良好业绩，行业引领地位初步确立，带动京津冀地区由过去全国水泥价值洼地变为价值高地，并从中受益。

绿色转型效果明显，技术创新持续增强。全年处理各类污染物34.84万吨，其中危废10.34万吨，污泥8.29万吨，飞灰2.78万吨；金隅鼎鑫、邯郸金隅、广灵金隅成功获选首批全国绿色工厂；邯郸金隅生活垃圾处置、太行和益污泥处置、启新冀东污泥处置等项目投入运营；曲阳金隅、陵川金隅、广灵金隅危废处置项目取得正式危险废物经营许可证；承德金隅、冀东永吉取得临时危废经营许可证，正在组织验收和试运行；赞皇金隅生活垃圾和污泥处置项目、琉水环保公司建筑垃圾处置项目和飞灰二期项目已按时完工。截至目前，公司已有17家企业开展了水泥窑协同处置业务。公司全年组织实施重点科研项目18个，其中《水泥窑处置危废预处理技术（2.0）及吨熟料处废能力提升技术研究》显著提高了危废处置自动化水平，降低了人员安全风险。琉水环保公司、金隅鼎鑫公司、广灵金隅公司等通过国家高新技术企业认定，北水环保公司获得北京市科技创新团队称号。同时，组建金隅冀东混凝土集团，打造集中运作、协同高效、管控有力的法人实体平台，为提升运营水平和盈利能力奠定坚实基础。

（二）新型建材与商贸物流板块

围绕“做实产业、做强管理、做优产品”这根主线，抓管理、降成本、促产销，制造业企业全部实现盈利，商贸物流企业运营稳健，板块整体盈利水平创历史新高。金隅商贸提升传统卫浴业务规模和收益，经济效益持续提升；天坛家具加快内部整合，完成企业总部向大厂生产基地整体转移；星牌优时吉抢抓市场机遇，实现产销量翻番，稳居国内市场头名；金隅加气抢抓重点工程，产销量均创历史新高；窦店科技园完成园区规划编制工作；建都设计院调整业务模式，提升服务水平，加快拓展市场。

（三）房地产开发板块

深化组织管控改革，探索规模化发展途径，组建金隅地产开发集团，运营能力和盈利水平实现新提升。

报告期内，各城市公司整合销售资源，做好营销策划，确保高质量开盘，各项目均圆满完成全年销售任务。同时各城市公司严控工程进度，加强重点项目的施工管理，北京金隅糖+提前竣工验收、南京紫京府一期整体交付率95%以上、上海大成郡项目交付率近100%。

2017年，公司成功获取14宗土地，新增土地储备约136万平方米，为房地产板块持续发展提供了有力支撑。

序号	项目（宗地）名称	位置	土地用途	项目土地面积（平方米）	规划容积率面积（平方米）	土地金额（人民币万元）	获取方式	获取时间	权益比例
1	北京市顺义区天竺镇第22街区SY00-0022-6015地块	北京市顺义区	二类居住用地及基础教育用地	45,105	112,093	193,000	挂牌	2017-04-27	95%
2	宁波市高新区GX03-01-07	宁波市高新区	二类居住用地	36,061	72,122	116,838	挂牌	2017-05-04	100%

	地块	新区							
3	唐山市启新水泥厂区域C-01地块	唐山市路北区	二类居住用地	48,093	120,232	68,532	拍卖	2017-05-09	100%
4	唐山市启新水泥厂区域C-04地块	唐山市路北区	服务设施用地	7,803	8,583	2,811	拍卖	2017-05-09	100%
5	唐山市启新水泥厂区域A-01地块	唐山市路北区	商业用地	5,485	6,033	1,888	拍卖	2017-05-09	100%
6	宁波市高新区GX03-02-15地块	宁波市高新区	二类居住用地	42,830	94,226	188,452	挂牌	2017-06-14	100%
7	南京市江宁区长亭街以东、诚信大道以北地块(2017G20)	南京市江宁区	居住与商住混合用地	57,431	162,127	320,000	挂牌	2017-07-07	70%
8	成都市郫都区郫筒镇街道一里村一社、城关村三社PD2017-02 地块	成都市郫都区	二类居住用地及服务设施用地	25,774	64,433	45,747	拍卖	2017-08-22	100%
9	成都市新都区大丰街道赵家社区5、6社XD2017-04(252/211) 地块	成都市新都区	城镇混合住宅用地(含住宅用地和商业用地)	47,717	95,434	104,501	拍卖	2017-09-06	100%
10	成都市高新区中和街道观东社区一组、应龙社区七组、新华社区五组GX2016-16(071) 地块	成都市高新区	二类居住用地	61,025	122,051	156,225	拍卖	2017-09-07	100%
11	承德市营子矿区鹰手营子镇北山地块	承德市营子矿区	住宅用地	48,902	107,584	6,144	拍卖	2017-10-17	100%
12	北京市经济技术开发区河西X90R2、X90A1 地块	北京市经济技术开发区河西	二类居住用地及基础教育用地	37,658	69,240	246,000	挂牌	2017-10-25	100%

13	北京市房山区阎村镇 LX14-0602 等地块	北京市房山区	二类居住用地、社会停车场用地和基础教育用地	72,997	155,965	254,000	挂牌	2017-12-07	100%
14	北京市昌平区北七家镇 CP07-0203-0007 等地块	北京市昌平区	二类居住用地和基础教育用地	71,023	170,414	648,000	挂牌	2017-12-21	49%
合计	---	---	---	607,903	1,360,537	2,352,138	---	---	---

(四) 物业投资及管理板块

围绕北京“四个中心”定位，大力做好非首都功能疏解工作，地产经营业务不断提升服务品质，优化经营模式，板块发展平稳有序。

报告期内，地产经营业务保持良好发展态势，写字楼和公寓运营水平稳步提升，出租率仍然维持高位；金隅喜来登酒店平均入住率79.6%，圆满完成“一带一路”国际高峰论坛接待任务；承接乐成中心商业等项目，在品牌与管理输出方面取得突破。

2017年，公司获评中国建材企业100强、中国房地产百强企业、沪深上市房地产公司综合实力TOP10、沪深上市房地产公司投资价值TOP10、沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10、中国房地产公司上市公司治理TOP10、值得资本市场关注的房地产公司、全国建材企业文化节建设示范基地、中国500强最具价值品牌等荣誉称号。

三、发行人2017年度财务情况

2017年公司实现营业收入636.78亿元，同比增加33.39%，其中主营业务收入为626.46亿元；利润总额为40.57亿元，同比增加10.35%；净利润为29.50亿元，同比增加9.70%，归属于母公司净利

润为28.37亿元，同比增加5.6%。其中：

水泥板块实现主营业务收入310.74亿元，同比增加102.24%；毛利额84.75亿元，同比增加168.34%。水泥及熟料综合销量10260万吨，同比增加79.88%，其中水泥销量8843万吨，熟料销量1417万吨；水泥及熟料综合毛利率30.43%，增加7.8个百分点。混凝土总销量1473万立方米，同比增加11.5%；混凝土毛利率8.13%，减少1.96个百分点。

新型建材与商贸物流板块实现主营业务收入130.35亿元，同比增加17.20%，毛利额10.96亿元，同比增加26.58%；利润总额0.20亿元，同比增加0.03亿元。

房地产板块实现主营业务收入160.80亿元，同比减少12.84%，毛利额41.12亿元，同比减少18.88%；全年实现结转面积94.86万平方米，同比减少18%，其中商品房结转面积94.25万平米，同比减少9.8%，保障性住房结转面积0.61万平方米，同比减少94.5%；公司全年累计合同签约面积137.76万平方米，同比增加16.9%，其中商品房累计合同签约面积102.66万平方米，同比减少7.1%，保障性住房累计合同签约面积35.1万平方米，同比增加378.7%。截至报告期末，公司拥有土地储备的总面积846万平方米。

物业投资及管理板块实现主营业务收入33.16亿元，同比增加1.72%；毛利额19.76亿元，同比增加16.94%。截至报告期末，公司在北京核心区域持有的投资性物业总面积71.6万平方米，综合平均出租率89%，综合平均出租单价8.2元/平方米/天。

发行人2017年主要财务数据如下：

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	变动幅度
资产总计	23,220,748.21	20,839,711.69	11.43%
负债总计	16,228,967.22	14,548,760.61	11.55%
所有者权益合计	6,991,780.99	6,290,951.08	11.14%
归属于母公司所有者 权益合计	5,116,284.78	4,420,048.87	15.75%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	变动幅度
营业收入	6,367,833.09	4,773,877.27	33.39%
营业利润	397,350.66	317,950.46	24.97%
利润总额	405,714.37	367,653.15	10.35%
净利润	295,034.87	269,034.78	9.66%
归属于母公司所有者 的净利润	283,666.49	268,665.39	5.58%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	变动幅度
经营活动产生的现金 流量净额	-1,185,452.38	350,374.98	-438.34%
投资活动产生的现金 流量净额	-69,958.90	-402,500.18	-82.62%
筹资活动产生的现金 流量净额	732,803.25	737,302.75	-0.61%

(四) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	变动幅度
基本每股收益（元 / 股）	0.27	0.25	8.00%
稀释每股收益（元 /	0.27	0.25	8.00%

股)			
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.18	0.20	-10.00%
加权平均净资产收益率 (%)	6.26	6.72	减少0.46个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.22	5.37	减少1.15个百分点

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经中国证监会证监许可[2016]35号文件核准，公开发行了50亿元的公司债券。

根据本期债券募集说明书的相关内容，扣除发行费用后，本期债券募集资金将用于偿还银行贷款、企业债券和补充流动资金，改善公司债务结构。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至2016年12月31日，本期债券募集资金的使用符合本期债券募集说明书的约定，偿还了银行贷款和企业债，剩余部分补充流动资金。

第四章 本期债券增信措施及变化情况

本期债券无担保，增信措施未发生变化。

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变化且均得到有效执行。

第六章 本期债券本息兑付情况

本期债券于2016年3月14日正式起息。

发行人已于2018年3月14日按时支付了本期公司债券2017年3月14日至2018年3月13日期间的应付利息16,284.00万元，未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

第七章 本期债券跟踪评级情况

公司于2018年5月22日发布了《北京金隅集团股份有限公司关于公司债券2018年跟踪评级结果的公告》。根据公告，2017年4月20日公司收到大公国际资信评估有限公司出具的信用等级通知书及跟踪评级报告，维持公司主体信用评级为AAA，评级展望为稳定；维持“16金隅01”债券信用评级为AAA，维持“16金隅02”债券信用评级为AAA。

第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九章 发行人在本期债券《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

根据发行人第三届董事会第二十七次会议决议及2015年第二次临时股东大会会议决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

报告期内，发行人未发生需履行上述承诺的情形。

第十章 债券持有人会议召开的情况

2017年度未召开债券持有人会议。

第十一章 受托管理人履行职责情况

一创投行作为本期债券的受托管理人，于报告期内严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

第十二章 其他情况

2017年，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

(本页无正文，为《北京金隅集团股份有限公司2017年度公司债券受托管理事务报告》之盖章页)

债券受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司



2018年 6月26日

