

股票简称：金隅集团

股票代码：601992

债券简称：16 金隅 01、16 金隅 02

债券代码：136285、136286

债券简称：17 金隅 01、17 金隅 02

债券代码：142125、143126

债券简称：18 金隅 01、18 金隅 02

债券代码：143731、143734

债券简称：19 金隅 01、19 金隅 02

债券代码：155133、155134



（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
公开发行公司债券受托管理事务报告
（2019 年度）

债券受托管理人



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2020 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、发行人与受托管理人签署的《北京金隅股份有限公司 2015 年公司债券之公司债券受托管理协议》、《北京金隅股份有限公司公开发行 2016 年公司债券之公司债券受托管理协议》、《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之受托管理协议》（上述协议以下简称“《债券受托管理协议》”）、《北京金隅集团股份有限公司 2019 年年度报告》以及北京金隅集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）其它相关信息披露文件等，由受托管理人第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“一创投行”或“受托管理人”）编制。

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.....	1
第一章 受托管理的公司债券概要	3
第二章 公司债券受托管理人履行职责情况	7
第三章 发行人 2019 年经营与财务状况	8
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况	13
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施实施情况、变化情况及处理结果.....	15
第六章 债券持有人会议召开的情况	16
第七章 2019 年度债券本息偿付情况	17
第八章 债券跟踪评级情况	19
第九章 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况	20
第十章 重大事项情况说明及处理结果	21
第十一章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	22

第一章 受托管理的公司债券概要

截至 2019 年末，北京金隅集团股份有限公司公开发行的公司债券、由第一创业证券承销保荐有限责任公司担任受托管理人的尚在存续期内的公司债券相关情况汇总如下：

受托管理债券概况				
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）	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）	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）	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）
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	品种一：简称 17 金隅 01，代码 143125 品种二：简称 17 金隅 02，代码 143126	品种一：简称 18 金隅 01，代码 143731 品种二：简称 18 金隅 02，代码 143734	品种一：简称 19 金隅 01，代码 155133 品种二：简称 19 金隅 02，代码 155134
核准文件和核准规模	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	2017 年 2 月 13 日，本期债券经中国证券监督管理委员会“[2017]46 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 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券	2018 年 5 月 30 日，本期债券经中国证券监督管理委员会“[2018]884 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	2018 年 5 月 30 日，本期债券经中国证券监督管理委员会“[2018]884 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
债券期限（年）	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	品种一为 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 品种二为 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	品种一为 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； 品种二为 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。	品种一为 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； 品种二为 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。
发行规模（亿元）	“16 金隅 01”实际发行规模为人民币 32 亿元 “16 金隅 02”实际发行规模为人民币 18 亿元	“17 金隅 01”实际发行规模为人民币 35 亿元 “17 金隅 02”实际发行规模为人民币 5 亿元	“18 金隅 01”实际发行规模为人民币 15 亿元 “18 金隅 02”实际发行规模为人民币 15 亿元	“19 金隅 01”实际发行规模为人民币 5 亿元 “19 金隅 02”实际发行规模为人民币 15 亿元
当前债	“16 金隅 01”当前债券余额为人民币 31.94 亿元	“17 金隅 01”当前债券余额为人民币 35 亿元	“18 金隅 01”当前债券余额为人民币 15 亿元	“19 金隅 01”当前债券余额为人民币 5 亿元

券 余 额	“16 金隅 02” 当前 债券余额为人民币 18 亿元	“17 金隅 02” 当前 债券余额为人民币 5 亿元	“18 金隅 02” 当前 债券余额为人民币 15 亿元	“19 金隅 02” 当前 债券余额为人民币 15 亿元
债 券 利 率	<p>“16 金隅 01” 发行时票面年利率为 3.12%，票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，发行人决定将“16 金隅 01”后 2 年的票面利率上调 78bp，即 2019 年 3 月 14 日至 2021 年 3 月 13 日“16 金隅 01”的票面利率为 3.90%（具体内容详见 2019 年 1 月 22 日披露的《北京金隅集团股份有限公司关于“16 金隅 01”上调票面利率的公告》）</p> <p>“16 金隅 02”票面年利率为 3.50%，存续期内前 5 年的票面利率固定不变；在存续期内第 5 年末，如发行人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；若发行人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</p>	<p>“17 金隅 01” 发行时票面年利率为 5.20%，票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，发行人决定将“17 金隅 01”后 2 年的票面利率下调 200bp，即 2020 年 5 月 19 日至 2022 年 5 月 18 日本期债券的票面利率为 3.20%（具体内容详见 2020 年 3 月 25 日披露的《北京金隅集团股份有限公司关于“17 金隅 01”公司债券票面利率调整的公告》）</p> <p>“17 金隅 02”票面年利率为 5.38%，存续期内前 5 年的票面利率固定不变；在存续期内第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，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。若公司未行使调整票面利率选择权，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</p>	<p>“18 金隅 01”票面利率为 4.70%，存续期前 3 年的票面利率固定不变。在存续期内第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，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 年票面年利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；若公司未行使调整票面利率选择权，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。</p> <p>18 金隅 02”票面利率为 5.00%，存续期前 5 年的票面利率固定不变。在存续期内第 5 年末，如公司行使调整票面利率选择权，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 年票面年利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。若公司未行使调整票面利率选择权，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</p>	<p>“19 金隅 01”票面利率为 3.73%，存续期前 3 年的票面利率固定不变。在存续期内第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，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 年票面年利率加上或减去调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；若公司未行使调整票面利率选择权，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。</p> <p>“19 金隅 02”票面利率为 4.07%，存续期前 5 年的票面利率固定不变。在存续期内第 5 年末，如公司行使调整票面利率选择权，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 年票面年利率加上或减去调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。若公司未行使调整票面利率选择权，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</p>
计 息 方 式	本期债券采用单利按年计息，不计复利	本期债券采用单利按年计息，不计复利	本期债券采用单利按年计息，不计复利	本期债券采用单利按年计息，不计复利
还 本 付 息	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	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	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	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

方式	付一起支付	付一起支付	付一起支付	付一起支付
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	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5月19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2018年至2020年每年的5月19日,品种二回售部分债券的付息日为2018年至2022年每年的5月19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	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7月12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2019年至2021年每年的7月12日,品种二回售部分债券的付息日为2019年至2023年每年的7月12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	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1月9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2020年至2022年每年的1月9日,品种二回售部分债券的付息日为2020年至2024年每年的1月9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
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	本期债券品种一的兑付日为2022年5月19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2020年5月19日。本期债券品种二的兑付日为2024年5月19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2022年5月19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	本期债券品种一的兑付日为2023年7月12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7月12日。本期债券品种二的兑付日为2025年7月12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2023年7月12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	本期债券品种一的兑付日为2024年1月9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2022年1月9日。本期债券品种二的兑付日为2026年1月9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2024年1月9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
担保方式	本期债券为无担保债券	本期债券为无担保债券	本期债券为无担保债券	本期债券为无担保债券

含权方式	<p>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。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</p> <p>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。</p>	<p>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年末调整本期债券品种一和品种二后2年的票面利率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变</p> <p>发行人发出关于是否调整本期债券品种一和品种二票面利率及调整幅度的公告后，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。</p>	<p>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年末调整本期债券品种一和品种二后2年的票面利率，若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变</p> <p>发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，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。</p>	<p>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年末调整本期债券品种一和品种二后2年的票面利率，若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变</p> <p>发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，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。</p>
信用评级	根据大公国际 2020 年 5 月出具的跟踪评级报告结果，发行人的主体信用等级维持 AAA，评级展望稳定，本期债券信用等级维持 AAA	根据大公国际 2020 年 5 月出具的跟踪评级报告结果，发行人的主体信用等级维持 AAA，评级展望稳定，本期债券信用等级维持 AAA	根据大公国际 2020 年 5 月出具的跟踪评级报告结果，发行人的主体信用等级维持 AAA，评级展望稳定，本期债券信用等级维持 AAA	根据中诚信国际 2020 年 5 月出具的跟踪评级报告结果，发行人的主体信用等级维持 AAA，评级展望稳定，本期债券信用等级维持 AAA
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	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、债券及其他债务融资工具和/或补充流动资金	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、债券及其他债务融资工具	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、债券及其他债务融资工具

第二章 公司债券受托管理人履行职责情况

根据发行人与受托管理人签署的《债券受托管理协议》，一创投行担任“16金隅 01”、“16 金隅 02”、“17 金隅 01 ”、“17 金隅 02”、“18 金隅 01”、“18 金隅 02”、“19 金隅 01”、“19 金隅 02”的债券受托管理人。

2019 年度（以下简称“报告期”），受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及受托管理协议的约定，持续跟踪发行人的资信状况、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人 2019 年经营与财务状况

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:	技术开发、技术服务;组织文化艺术交流活动(不含营业性演出);机械设备租赁;房地产开发经营;物业管理;销售自产产品;制造建筑材料、家具、建筑五金;木材加工。(该企业 2006 年 04 月 05 日前为内资企业,于 2006 年 04 月 05 日变更为外商投资企业;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

二、发行人 2019 年度经营情况

2019 年，金隅集团坚持稳中求进工作总基调，围绕主业深化改革、激发活力，创新驱动、提质增效，总体经济指标再创历史新高，核心竞争力进一步提升，高质量可持续发展的势头更加强劲。

（一）水泥及预拌混凝土板块

公司水泥业务按照“打造国际一流的现代化、专业化大型水泥产业集团”的战略定位，做强营销、做实管控、精准推动“培优”升级，企业盈利能力显著增强，运营质量明显提升，充分彰显战略重组效益。深化战略营销，超前预判市场趋势，动态调整营销策略，牢牢掌握市场主动权。根据各区域产能布局和市场定位，因地制宜，精准施策。区域内产销一体化运作，区域间协调联动，全国“一盘棋”，充分发挥大企业集团的竞争优势。强化行业协同，发挥重组优势，引领行业自律，规范行业秩序，改善供求关系。优化运营管控。加强矿山资源储备。

混凝土业务紧紧围绕“实现经营层面盈利”这一核心目标，抓改革、降应收、强管理，止损扭亏初步达成。按照“统一管控、统一营销、统一采购”的管理模式，强化管控，提高合同质量和合同履行率。通过信息化手段，提升智能制造水平，加快信息化标准化站点建设，优化工作流程，强化精细化管理。

（二）新型建材与商贸物流板块

优化调整管控模式，做实存量、发展增量，突出产业特色、实现提质增效。全面提高板块基础管理能力，各企业盈利能力、市场竞争力以及行业地位进一步提升。强化营销基础管控，建立销售费用降控机制，积极开发大客户。加强产品集成销售，为客户提供整体解决方案。按照“保质、保量、保时”的要求，为北京城市副中心、雄安新区、大兴国际机场、东奥会场馆等重点工程，提供绿色、节能、环保建材产品和优质服务。

（三）房地产开发板块

打造专业化团队，应对市场变化，提高专业管理能力和项目运营效率，有效防控系统性风险。以“快销售、快回款”为策略，在较为低迷的市场环境中主动作为，下沉营销工作，制定优化措施，强力组织实施，保障现金流安全。

2019 年，公司成功获取 4 宗土地，均在核心城市，新增土地储备约 33 万平方米，为房地产板块持续发展提供了有利支撑。

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
----	----------	----	------	-----------------	----------------------	---------------------	------	------	------

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	北京市海淀区清河安宁庄 1820-618A 等地块	北京市 海淀区	二类居住用地、社区综合用地、服务设施用地等	68,982	141,907	389,000	招标	2019-01-24	100%
2	北京市海淀区西三旗建材中路东侧 1814-630 等地块	北京市 海淀区	二类居住用地、体育用地、托幼用地	21,216	31,629	76,000	招标	2019-01-24	100%
3	杭州市江干区笕桥生态家园单元 JG0702-R21-03 地块	杭州江 干区	二类居住用地（设配套公建）	41,761	83,522	200,954	挂牌	2019-09-12	100%
4	杭州市江干区笕桥单元 JG0601-R21-03 地块	杭州江 干区	二类居住用地（设配套公建）	33,655	74,041	174,923	挂牌	2019-09-24	100%
合计	-	-	-	165,614	331,099	840,877	-	-	-

（四）物业投资及管理板块

围绕北京功能定位，谋划创新发展路径。写字楼面积增加，经营新、扩、续租稳定，出租率和租金水平保持平稳。商业经营整体稳定，逐步形成品牌影响力。金隅智选假日酒店圆满完成“世园会”接待任务；金隅皇冠假日酒店提前结构封顶。金隅智造工场工程改造全部完成，成为京北智能制造产业创新中枢。金隅高新产业园转型升级效果明显。

三、发行人 2019 年度财务情况

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，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。

发行人 2019 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	2019 年末	2018 年末	变动幅度
资产合计	28,212,375.57	26,827,609.17	5.16%
负债合计	19,959,240.53	18,906,158.92	5.57%
所有者权益合计	8,253,135.04	7,921,450.25	4.19%
归属于母公司所有者 权益合计	6,113,119.96	5,766,547.15	6.01%

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度
营业收入	9,182,931.11	8,311,673.31	10.48%
营业利润	794,528.30	656,872.20	20.96%
利润总额	793,382.00	644,463.47	23.11%
净利润	517,814.77	428,142.52	20.94%
归属于母公司所有者 的净利润	369,358.27	326,044.93	13.28%

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	变动幅度
经营活动产生的现金	952,168.13	-504,263.37	288.82%

流量净额			
投资活动产生的现金流量净额	-678,162.92	-838,392.96	19.11%
筹资活动产生的现金流量净额	-94,667.17	1,407,994.44	-106.72%

（四）主要财务指标

主要财务指标	2019 年	2018 年	变动幅度（%）
息税折旧摊销前利润（亿元）	161.32	146.41	10.19
流动比率	1.37	1.31	4.30
资产负债率（%）	70.75	70.47	0.39
速动比率	0.41	0.42	-1.25
EBITDA 全部债务比	0.15	0.12	21.77
利息保障倍数	1.73	1.56	10.38
现金利息保障倍数	2.87	-0.53	643.75
EBITDA 利息保障倍数	2.36	2.41	-1.98
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

四、财务分析

从收入和利润指标来看，发行人 2019 年的营业总收入为 9,182,931.11 万元，较去年同期增幅为 10.48%，主要系 2019 年度发行人新型建材制造及商贸物流收入较 2018 年度增加 33.63% 导致。公司利润总额主要来自经营性业务利润，2019 年得益于水泥行业的高景气度，公司盈利能力进一步增强，发行人 2019 年的净利润为 517,814.77 万元，较去年同期增幅 20.94%。

从短期偿债指标来看，公司 2018 年末、2019 年末流动比率分别为 1.31 和 1.37，速动比率分别为 0.42 和 0.41，近两年流动比率和速动比率保持稳定，流动资产能够覆盖流动负债。

从长期偿债指标来看，公司 2018 年末、2019 年末资产负债率分别为 70.47% 和 70.75%，资产负债率保持稳定；2018 年度、2019 年度利息保障倍数分别为 1.56 和 1.73，利息保障倍数增加。

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

根据《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）募集说明书》的相关内容，“16 金隅 01”和“16 金隅 02”扣除发行费用后，募集资金拟用于偿还银行贷款、企业债券和补充流动资金，改善公司债务结构。

根据《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）募集说明书》的相关内容，“17 金隅 01”和“17 金隅 02”扣除发行费用后，拟用于偿还银行贷款、债券及其他债务融资工具和/或补充流动资金。

根据《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）募集说明书》的相关内容，“18 金隅 01”和“18 金隅 02”扣除发行费用后，拟用于偿还银行贷款、债券及其他债务融资工具。

根据《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）募集说明书》的相关内容，“19 金隅 01”和“19 金隅 02”扣除发行费用后，拟用于偿还银行贷款、债券及其他债务融资工具。

二、公司债券募集资金实际使用情况

“16 金隅 01”和“16 金隅 02”两个品种的公司债券所募集资金共计 50 亿元，其中 6 亿元用于偿还银行贷款，19 亿元用于偿还企业债券，25 亿元用于补充流动资金。

“17 金隅 01”和“17 金隅 02”两个品种的公司债券所募集资金共计 40 亿元，均用于偿还银行贷款。

“18 金隅 01”和“18 金隅 02”两个品种的公司债券所募集资金共计 30 亿元，其中 20 亿元用于偿还超短期融资券，10 亿元用于偿还银行贷款。

本报告期，“16 金隅 01”、“16 金隅 02”、“17 金隅 01”、“17 金隅 02”、“18 金隅 01”、“18 金隅 02”不涉及募集资金使用情况。截至 2019 年末上述债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕

“19 金隅 01”和“19 金隅 02”两个品种的公司债券所募集资金共计 20 亿元，均用于偿还银行贷款，已按照募集说明书约定使用，实际使用情况如下：

单位：亿元

序号	借款主体	借款银行	借款日	到期日	余额	募集资金 实际使用 金额
1	北京金隅集团 股份有限公司	北京银行 白云支行	2018/2/27	2019/2/27	4.00	4.00
2	北京金隅集团 股份有限公司	工行西客 站支行	2018/2/27	2019/2/27	5.00	5.00
3	北京金隅集团 股份有限公司	光大银行 苏州街支 行	2018/2/26	2019/2/25	2.00	2.00
4	北京金隅集团 股份有限公司	中国银行 奥运村支 行	2018/2/12	2019/2/12	6.00	5.00
5	北京金隅集团 股份有限公司	中国银行 奥运村支 行	2018/2/27	2019/2/27	4.00	4.00
合计					21.00	20.00

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施实施情况、变化情况 及处理结果

“16 金隅 01”、“16 金隅 02”、“17 金隅 01”、“17 金隅 02”、“18 金隅 01”、“18 金隅 02”、“19 金隅 01”、“19 金隅 02”均未采取增信措施。

偿债资金主要来源于发行人日常经营活动产生的现金流，报告期“16 金隅 01”、“16 金隅 02”、“17 金隅 01”、“17 金隅 02”、“18 金隅 01”、“18 金隅 02”、“19 金隅 01”、“19 金隅 02”偿债保障措施均未发生重大变化。

第六章 债券持有人会议召开的情况

2019 年度未召开债券持有人会议。

第七章 2019 年度债券本息偿付情况

1、“16 金隅 01”及“16 金隅 02”

利息的支付：根据《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）募集说明书》的约定，“16 金隅 01”和“16 金隅 02”付息日为债券存续期内每年的 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息），发行人已于 2019 年 3 月 14 日，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。

特殊条款的执行情况：“16 金隅 01”于 2016 年 3 月 14 日发行，发行规模为 32 亿元，本期债券期限为 5 年，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。根据《北京金隅股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)募集说明书（面向合格投资者）》，发行人有权决定是否在“16 金隅 01”存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。

发行人于 2019 年 1 月 22 日披露了《北京金隅集团股份有限公司关于“16 金隅 01”公司债券回售的公告》（公告编号：临 2019-014）及《北京金隅集团股份有限公司关于“16 金隅 01”上调票面利率的公告》（公告编号：临 2019-015），根据发行人的实际情况及当前的市场环境，发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率上调 78bp，即 2019 年 3 月 14 日至 2021 年 3 月 13 日本期债券的票面利率为 3.90%，投资者可在回售申报期 2019 年 1 月 29 日至 2019 年 2 月 11 日将其所持有的全部或部分“16 金隅 01”债券进行回售申报登记，回售价格为按面值人民币 100 元/张。

最终，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，“16 金隅 01”公司债券本次回售申报数量为 6,065 手，回售金额为 6,065,000 元（不含利息）。本次回售实施完毕后，“16 金隅 01”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 3,193,935 手（面值人民币 3,193,935,000 元）（详见 2019 年 1 月 23 日、1 月 24 日、1 月 25 日、2 月 13 日及 3 月 12 日上海证券交易所网站披露的相关公告临 2019-016、临 2019-017、临 2019-018、临 2019-022、临 2019-025。）。发行人已于 2019 年 3 月 14 日支付“16 金隅 01”债券回售部分的本金。

2、“17 金隅 01”及“17 金隅 02”

利息的支付：根据《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）募集说明书》的约定，“17 金隅 01”和“17 金隅 02”付息日为债券存续期内每年的 5 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息），发行人已于 2019 年 5 月 20 日，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。

3、“18金隅01”及“18金隅02”

利息的支付：根据《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）募集说明书》的约定，“18金隅01”和“18金隅02”付息日为债券存续期内每年的7月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息），发行人已于2019年7月12日，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。

4、“19金隅01”及“19金隅02”

利息的支付：根据《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）募集说明书》的约定，“19金隅01”和“19金隅02”付息日为债券存续期内每年的1月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息），2019年度不涉及“19金隅01”及“19金隅02”的付息事项。

第八章 债券跟踪评级情况

根据大公国际资信评估有限公司于 2020 年 5 月 25 日出具的《北京金隅集团股份有限公司主体与相关债项 2020 年度跟踪评级报告》，维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“16 金隅 01”、“16 金隅 02”、“17 金隅 01”、“17 金隅 02”、“18 金隅 01”、“18 金隅 02”债券信用等级为 AAA。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 5 月 27 日出具的《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）跟踪评级报告（2020 年）》，维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“19 金隅 01”、“19 金隅 02”债券信用等级为 AAA。

第九章 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况

无。

第十章 重大事项情况说明及处理结果

一、重大事项情况说明

发行人 2018 年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，2017 年末公司净资产 699.18 亿，2017 年末借款余额 979.11 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日借款余额 1,168.55 亿元，2018 年度累计新增借款金额 189.44 亿元，2018 年度累计新增借款占上年末净资产的比例为 27.09%。

二、处理情况

发行人已于 2019 年 2 月 2 日披露了《北京金隅集团股份有限公司关于 2018 年度累计新增借款的公告》（公告编号：临 2019-021）。

“16 金隅 01”、“16 金隅 02”、“17 金隅 01”、“17 金隅 02”、“18 金隅 01”、“18 金隅 02”、“19 金隅 01”、“19 金隅 02”债券受托管理人针对该事项披露了《第一创业证券承销保荐有限责任公司关于北京金隅集团股份有限公司 2018 年度累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的重大事项受托管理事务临时报告》。

第十一章 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。

（本页无正文，为《北京金隅集团股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2019年度）》之盖章页）



债券受托管理人 第一创业证券股份有限公司

2020年6月30日