



（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 2018 年公司债券 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

2019 年 6 月

重要声明

第一创业证券承销保荐有限责任公司（简称“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 2018 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作出独立判断，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 本期公司债券概要	3
第二章 发行人经营情况与财务情况	6
第三章 发行人募集资金使用情况	12
第四章 本期债券增信措施及变化情况	13
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况	14
第六章 本期债券本息兑付情况	15
第七章 本期债券跟踪评级情况	16
第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	17
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	18
第十章 债券持有人会议召开的情况	19
第十一章 受托管理人履行职责情况	20
第十二章 其他情况	21

第一章 本期公司债券概要

一、核准文件和核准规模：本期债券发行经公司第四届董事会第四次会议于 2016 年 3 月 23 日审议通过，并经公司 2015 年度股东周年大会于 2016 年 5 月 18 日表决通过，公司将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。

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。

二、债券名称：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）。

三、债券简称及代码：品种一：简称 17 金隅 01，代码 143125；品种二：简称 17 金隅 02，代码 143126。

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 40 亿元（含 40 亿元），采用分期发行方式。本期债券是本次债券的首期发行，基础发行规模为人民币 10 亿元（含 10 亿元），超额配售不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。其中，品种一基础发行规模为 5 亿元，品种二基础发行规模为 5 亿元。品种一实际发行规模为 35 亿元，品种二实际发行规模为 5 亿元。

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。

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；在本期债券品种二存续期内第 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。

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 2017 年 5 月 19 日，起息日为 2017 年的 5 月 19 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 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 2020 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。

十三、兑付日：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。

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 10 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 30 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、发行人调整票面利率选择权：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年末调整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调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。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。

十八、投资者回售选择权：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。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调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起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调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

十九、担保情况：本期债券为无担保债券。

二十、信用等级：根据大公国际2019年5月的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。

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、债券及其他债务融资工具和/或补充流动资金。

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	金隅股份
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.bbmng.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 2018 年度经营情况

2018 年，面对复杂多变的外部环境和艰巨繁重的改革发展任务，金隅集团坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，在提高经营质量和经济效益等方面持续发力，主要经济指标实现大幅度增长。企业管理与生产经营实现双提升，公司整体发展再上新台阶、进入新阶段。

（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、做优企业、争创一流，企业盈利水平整体跃升，经营效益跨越式增长，充分彰显战略重组效应。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，实施主要经营指标月度考核分析，有效把控生产经营各个环节。落实“培优”计划，打造一批行业内“领袖级”企业。加强矿山资源掌控，完成多家企业采矿权或探矿权延续。

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，合同履约率、结算率、供销两端综合价差同步提升。推行“零应收”战略，提高预付款工程占比。风险防控体系初步建立，营销和应收账款风险得到控降。

（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。板块各企业盈利能力、市场竞争力以及行业地位有所提升。按照“保质、保量、保时”的要求，完成北京城市副中心行政办公区一期工程建材保障供应，得到北京城市副中心建设办公室和参建单位的好评。为北京新机场、冬奥会场馆、雄安新区市民服务中心、青岛上海合作组织峰会会场等项目，提供大量绿色、节能、环保建材产品和优质服务。

（三）房地产开发板块

围绕深化管理体制机制改革落地，着力打造专业化团队，不断提升项目运营效率，初步构建专业化管控平台。坚持统一调配人力资源，统一城市公司薪酬体系标准，统一融资管理和资金调动，统一管控项目拓展，统一招标采购平台，统一测算体系标准，初步形成权责明确、管控有力、运转有序的体制机制。2018 年地产项目前期节点大幅提前，实现拿地后 12 个月内销售的目标。应对市场调控压力，主动调整策略，争取有利售价条件，加快资金回笼。

2018 年，公司成功获取 13 宗土地，新增土地储备约 140 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
1	成都市高新区中和街道 GX2017-16(071) (82 亩) 地块	成都市 高新区	二类居住用地	54,999	109,998	143,000	拍卖	2018-03-21	100%
2	冀东水泥水机技校地块	唐山市	商务金融用地	12,600	18,900	4,141	拍卖	2018-04-10	100%
3	宁波市高新区 GX03-02-16 地块	宁波市 高新区	二类居住用地	43,404	100,871	198,000	挂牌	2018-04-25	100%
4	青岛市即墨市 JY18-18 地块	青岛市 即墨市	二类居住用地 和商业用地	36,711	58,738	31,888	拍卖	2018-06-05	100%
5	青岛市即墨市 JY18-19 地块	青岛市 即墨市	二类居住用地 和商业用地	52,179	83,486	45,350	拍卖	2018-06-05	100%
6	青岛市即墨市 JY18-20 地块	青岛市 即墨市	二类居住用地 和商业用地	52,539	84,062	44,906	拍卖	2018-06-05	100%
7	青岛市即墨市 JY18-21 地块	青岛市 即墨市	二类居住用地 和商业用地	48,324	77,318	42,687	拍卖	2018-06-05	100%
8	唐山市曹妃甸新城 E-02-2 地块	唐山市 曹妃甸	二类居住用地	69,071	103,607	9,449	拍卖	2018-08-03	100%
9	南京市浦口区江浦街道 2018G37 奶牛场 1-B 地块	南京市 浦口区	二类居住用地	44,575	71,320	108,000	公开 竞买	2018-08-22	100%
10	天津市东丽区金钟街津东丽金（挂）2018-149 号地块	天津市 东丽区	商服用地、住宅用地及服务 设施用地	190,129	372,773	291,000	挂牌	2018-08-22	100%
11	合肥市包河区铜陵路以东、淝河路以南地块（S1802 号）	合肥市 包河区	住宅用地服务 设施用地	96,602	175,800	159,680	拍卖	2018-08-30	100%
12	北京市经济技术开发区河西 X89R1 地块	北京市 经济技术 开发区	二类居住用地	38,121	95,303	332,000	挂牌	2018-10-19	100%
13	上海市嘉定区徐行镇 22-01、22-04 地块	上海市 嘉定区	二类居住用地	40,331	72,596	116,153	挂牌	2018-12-14	100%
合计	-	-	-	779,585	1,424,772	1,526,254	-	-	-

（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。写字楼项目加大营销力度、实行新型服务体系和租赁策略，租金水平继续提升，出租率达 90.8%。商业项目经营收入稳定增长，出租率达 99.8%；首个商业管理输出项目乐成购物中心圆满完成招商工作。喜来登酒店入住率、平均房价创新高。金隅智造工场聚焦高精尖产业，引进中科院、百度等优质客户。金隅高新产业园一期项目出租率达到 90%。

三、发行人 2018 年度财务情况

2018 年公司实现营业收入 831.17 亿元，同比增加 30.53%，其中主营业务收入为 823.97 亿元；利润总额为 64.45 亿元，增加 58.85%；净利润为 42.81 亿元，同比增加 45.12%，归属于母公司净利润为 32.60 亿元，同比增加 14.94%。其中：

水泥板块实现主营业务收入 391.20 亿元，同比增加 25.89%；毛利额 117.55 亿元，同比增加 38.70%。水泥及熟料综合销量 10705 万吨，同比增加 4.30%，其中水泥销量 9443 万吨，熟料销量 1262 万吨；水泥及熟料综合毛利率 36.00%，增加 5.57 个百分点。混凝土总销量 1604 万立方米，同比增加 8.88%；混凝土毛利率 10.47%，增加 2.34 个百分点。

新型建材与商贸物流板块实现主营业务收入 198.13 亿元，同比增加 52.00%，毛利额 12.16 亿元，同比增加 10.99%；利润总额-1.88 亿元，同比减少 2.08 亿元。

房地产板块实现主营业务收入 221.46 亿元，同比增加 37.73%，毛利额 70.39 亿元，同比增加 71.16%；全年实现结转面积 100.93 万平方米，同比增加 6.40%，其中商品房结转面积 86.57 万平米，同比减少 8.15%，保障性住房结转面积 14.36 万平方米，同比增加 13.75 万平方米；公司全年累计合同签约面积 111.40 万平方米，同比减少 19.10%，其中商品房累计合同签约面积 100.94 万平方米，同比减少 1.70%，保障性住房累计合同签约面积 10.46 万平方米，同比减少 70.20%。截至报告期末，公司拥有土地储备的总面积 874.97 万平方米。

物业投资及管理板块实现主营业务收入 42.33 亿元，同比增加 27.65%；毛利额 24.14 亿元，同比增加 22.16%。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 135 万平方米，综合平均出租率 88%，综合平均出租单价 4.9 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 72 万平方米，综合平均出租率 93%，综合平均出租单价 8.7 元/平方米/天。

发行人 2018 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	2018 年末	2017 年末	变动幅度
资产合计	26,827,609.17	23,220,748.21	15.53%
负债合计	18,906,158.92	16,228,967.22	16.50%
所有者权益合计	7,921,450.25	6,991,780.99	13.30%
归属于母公司所有者 权益合计	5,766,547.15	5,116,284.78	12.71%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	变动幅度
营业收入	8,311,673.31	6,367,833.09	30.53%
营业利润	656,872.20	397,350.66	65.31%
利润总额	644,463.47	405,714.37	58.85%
净利润	428,142.52	295,034.87	45.12%
归属于母公司所有者 的净利润	326,044.93	283,666.49	14.94%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	变动幅度
经营活动产生的现金 流量净额	-504,263.37	-1,185,452.38	-57.46%
投资活动产生的现金 流量净额	-838,392.96	-69,958.90	1098.41%
筹资活动产生的现金 流量净额	1,407,994.44	732,803.25	92.14%

(四) 主要财务指标

主要财务指标	2018 年	2017 年	变动幅度
基本每股收益（元 / 股）	0.31	0.27	14.81%
稀释每股收益（元 / 股）	0.31	0.27	14.81%

主要财务指标	2018 年	2017 年	变动幅度
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.27	0.20	35.00%
加权平均净资产收益率（%）	6.06	6.26	减少 0.2 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.40	4.22	增加 1.18 个百分点

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证监会证监许可[2017]46号文件核准，公开发行了40亿元的公司债券。

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、债券及其他债务融资工具和/或补充流动资金。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

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，全部用于偿还银行贷款。

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 2017 年 5 月 19 日正式起息。

发行人已于 2019 年 5 月 20 日按时支付了本期公司债券 2018 年 5 月 19 日至 2019 年 5 月 18 日期间的应付利息 20,890 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 2019 年 5 月 30 日发布了《北京金隅集团股份有限公司关于公司债券 2019 年跟踪评级结果的公告》。根据公告，2019 年 5 月 27 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“17 金隅 01”债券信用评级为 AAA，维持“17 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

根据发行人第四届董事会第四次会议决议及 2015 年度股东周年大会决议，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、与公司债券相关的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

2018 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

一、对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 55,960,000.00 元，发行人对子公司的担保余额为 21,454,679,986.55 元人民币，发行人对外担保及对子公司担保余额合计占截至 2018 年 12 月 31 日公司净资产的 27.15%。

二、相关当事人

2018 年度，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

三、其他重大事项

序号	重大事项	是否发生	是否对公司偿债能力产生重大影响
1	发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；	否	否
2	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否	否
3	发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；	否	否
4	发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；	否	否
5	发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；	是	否
6	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否	否
7	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；	否	否
8	发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；	否	否
9	发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；	否	否
10	发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；	否	否
11	发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；	否	否
12	发行人主体或债券信用评级发生变化；	否	否
13	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否	否
14	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；	否	否

15	法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、本所要求的其他事项。	否	否
----	---------------------------------------	---	---

注：截至 2018 年末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的 20%，上述事项不会对发行人正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响，发行人已于 2019 年 2 月 2 日在上海交易所网站披露《关于 2018 年度累计新增借款的公告》。

(本页无正文，为《北京金隅集团股份有限公司 2018 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



2019 年 6 月 25 日