

## 北京金隅股份有限公司

### 2016 年年度报告摘要

#### 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。

4 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

#### 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2016 年度，公司合并实现归属于母公司股东净利润 2,686,653,868.20 元。母公司实现可供股东分配利润为 2,012,226,469.57 元，截至 2016 年期末母公司累计可供股东分配的利润为 12,334,368,299.00 元。

公司拟以 2016 年末总股本 10,677,771,134 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.46 元（含税），共计派发股利总计人民币 491,177,472.16 元，剩余未分配利润以后年度分配。

#### 二 公司基本情况

##### 1 公司简介

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上交所	金隅股份	601992
H股	联交所	金隅股份	02009

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	郑宝金
办公地址	北京市东城区北三环东路36号环球贸易中心D座
电话	010-66417706
电子信箱	zhengbaojin@bbmg.com.cn

##### 2 报告期公司主要业务简介

###### （一）公司所从事的主要业务、经营模式

公司以水泥及预拌混凝土—新型建材制造及商贸物流—房地产开发—物业投资与管理为主要业务。

1、水泥及预拌混凝土业务：公司战略重组冀东后，成为全国第三大水泥企业，公司水泥业务坚持以京津冀为核心战略区域，不断延伸布局半径，主要布局在京津冀、陕西、山西、内蒙、东北、重庆、山东、河南和湖南地区，熟料产能约 1.1 亿吨、水泥产能约 1.7 亿吨、预拌混凝土产能约 7800 万立方米、预拌砂浆产能约 225 万吨、骨料产能约 3850 万吨，助磨剂外加剂产能约 34 万吨。在此基础上，有效发挥水泥生产和预拌混凝土发展相互支撑的内在联动机制，在重点区域市场加快预拌混凝土产业布局，在我国北方区域地区处于行业领军地位，是国内最大的商品混凝土专业生产企业之一。坚持拓展市场与整合战略资源同步推进，在京津冀地区的石灰石总储备量近 17 亿吨。

2、新型建材及商贸物流业务：公司是全国最大的建筑材料生产企业之一，也是北京环渤海经济圈最大的建筑材料生产企业和建材行业的引领者。拥有家具木业、墙体及保温材料、装饰装修材料等重点产品系列。其中：金隅加气产品产销规模行业排名第三，金隅防火涂料产能及综合实力位列国内三甲，天坛家具是全国家具行业领先企业，建材经贸大厦被誉为“京城高新建材第一家”，星牌优时吉矿棉板单线产能全球第一、规模亚洲最大、中高端销量国内第二。通过大力实施结构调整和产业升级，公司分别在河北大厂投资建设了金隅现代工业园区、在北京房山规划改造完成窦店循环经济园区，园区化集中生产模式基本形成，产业协同效应逐步显现。根据北京城市副中心建设需要，主动承担城市副中心项目建设所需建筑材料的主供任务，进驻现场从事项目建材供应保障的组织和协调工作，提高了公司新型建材产品的市场形象，促进了产品质量、组织保障和管理水平等方面的提升。继续推进金隅国际物流园建设，在风险可控的前提下，做实商贸物流产业并积极探索成熟的电商营销模式。

3、房地产开发板块业务：公司是北京地区综合实力最强的房地产开发商之一，北京地区开发最早、项目最多、体系最全的保障型住房开发企业。目前，公司房地产开发业务已覆盖环渤海、长三角、成渝三大经济圈，在京、沪、津、渝四个直辖市以及杭州、南京、合肥、海口等 14 个省会城市或区域中心城市实现战略布局。公司被国家住建部授予“国家住宅产业化基地”称号，是北京市首个获此殊荣的房地产开发企业。

4、物业投资与管理业务：公司是北京地区最大的投资性物业持有者与管理者之一，目前在京持有高档写字楼约 120 万平方米（包括在北京核心区域持有的投资性物业总面积约 72 万平米）、物业管理面积（包括住宅小区和底商）约 1200 万平方米，专业化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全国业内领先水平。与此同时，以凤山温泉度假村、八达岭温泉度假村等为代表的度假休闲产业，已形成较大的产业规模和良好的社会知名度。

## （二）重点行业情况说明

### 1、水泥行业

2016 年，房地产市场回温和基建项目加快启动带动水泥市场弱势复苏，水泥产量保持低速增长，全国水泥产量为 24.1 亿吨左右，同比增长约 2.3%。2016 年在加快水泥供给侧结构性改革，政府、协会及大企业加大力度推进水泥错峰生产的情况下，水泥价格持续上涨，全年水泥行业利润总额达到 518 亿元，同比增长约 55%。同时，行业兼并重组和市场整合不断加快，产业集中度进一步提高。

### 2、房地产开发行业

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程；受宽松货币环境、阶段性供求紧张及地价上涨影响，热点城市房价涨幅显著，调控收紧后价格趋稳；市场成交全年高位运行，成交结构明显上移；一二线土地市场高热。据国家统计局数据显示，2016 年全国房地产开发投资 102581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），其中住宅投资 68704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。房地产开发企业房屋施工面积 758975 万平方米，比上年增长 3.2%。其中，住宅施工面积 521310 万平方米，增

长 1.9%。房屋新开工面积 166928 万平方米，增长 8.1%。其中，住宅新开工面积 115911 万平方米，增长 8.7%。房屋竣工面积 106128 万平方米，增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 77185 万平方米，增长 4.6%。2016 年，房地产开发企业土地购置面积 22025 万平方米，比上年下降 3.4%。2016 年全国商品房销售面积 157349 万平方米，比上年增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117627 亿元，增长 34.8%。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。2016 年末，商品房待售面积 69539 万平方米，比上年末减少 3.2%。其中，住宅待售面积 40257 万平方米，比上年末减少 11.0%；办公楼待售面积 3631 万平方米，比上年末增长 10.8%；商业营业用房待售面积 15838 万平方米，比上年末增长 8%。

### （三）报告期内核心竞争力分析

京津冀水泥行业低碳绿色环保、节能减排、循环经济的领导者。2016 年顺应京津冀协同发展和供给侧结构性改革的政策导向，公司成功战略重组了冀东集团，成为全国第三大水泥企业，在京津冀地区的市场控制力进一步提高；北京地产十强企业 and 北京市开发保障性住房最早、项目最多、体系最全的开发企业，具有成本较低的一线城市开发用地储备，丰富的工业用地储备；是环渤海区域最大的绿色、环保、节能建材供货商之一；北京最大的投资性物业持有者和管理者之一。本公司四大产业板块强劲增长、协同发展，主营业务已遍布全国 20 余个省市。

本公司核心竞争力主要表现在以下几点：

**1、产业链优势：**本公司有独特的纵向一体化的核心产业链，即以“水泥及预拌混凝土-新型建材制造及商贸物流-房地产开发-物业投资与管理”为核心产业链，形成了独特的四大产业板块的产业链发展模式；随着加速产业转型升级，水泥产业由灰色转向绿色、产业发展格局由单一产品转向全产业链发展；同时又依托绿色建材制造业积累的优势，上下延伸产业链，向房地产开发领域延伸，并注重业务搭配和高端发展，向现代物业服务、金融服务等现代服务业领域发展。发挥房地产开发产业资金量大、产品需求量大的特点，以市场化方式带动新型建材、水泥、混凝土等产品的应用以及设计、装修、物业服务等相关业务的发展。新型建材和物业管理服务产业通过提高产品质量和服务能力，增强自身竞争力，促进房地产项目的品质提升。不动产经营和高端物业服务产业发挥品牌、经营、管理、技术等方面优势，促进商业地产、住宅等产品的价值提升和库存去化。同时，房地产开发产业借助水泥、建材等产业在“走出去”战略的实施中所积累的各种资源和优势，挺进目标区域市场。业务板块间互为支撑、相互促进，协同效应显著，整体优势突出，以产业链为核心的规模优势、协同优势、集成优势持续增强。

**2、技术创新驱动优势：**本公司以科技创新提升整体实力，不断加大科技研发投入，在行业内的技术领先优势明显，科技创新为本公司培育了新的经济增长点并增强了产业发展后劲。本公司拥有国家级企业技术中心，获批成立科协和院士专家服务中心，金隅中央研究院获批博士后科研工作站，科研总院等企业获得北京市国际科技合作基地；建立了以金隅中央研究院、专业性的研发机构以及企业的技术中心、工程中心和重点实验室为核心的“1+N+X”的科技创新体系；与北京大学、北京工业大学、北京科技大学等高校和科研机构建立了成熟的“产学研用”合作机制；确定并完善了技术总监派遣制度，实现了技术服务基层化、区域化、常态化；打造了院士工作站、市级技术合作基地、国家级检测中心等多层次科技创新平台。

2016 年，本公司科技投入约人民币 8 亿元，新产品销售收入约人民币 18 亿元，承担国家级科技项目 5 项，获得省部级（含行业）科技奖励 10 项，获得国家专利 117 项，主参编国家、行业及地方标准 65 项。组织实施 23 个重点科研项目，利用互联网+、信息化等手段推进本公司产业与互联网技术的融合与发展，形成一批具有实用性、战略性、前瞻性的科研成果。公司所属沁阳金隅水泥有限公司获全国循环经济技术中心称号；北京金隅琉水环保有限公司参与完成的《城市循

环经济发展共性技术开发与应用研究》项目获 2016 年度国家科学技术奖二等奖；北京金隅北水环保有限公司水泥窑协同处置转型升级示范项目获得“第四届中国工业大奖表彰奖”；邯郸金隅太行水泥有限责任公司、大厂金隅涂料有限责任公司获批成为河北高新技术企业；北京生态岛科技有限责任公司、河北金隅红树林环保有限责任公司成功入选环保技术汇智平台百强企业；冀东集成房屋有限公司获批河北省级技术中心以及河北省装配式建筑生产基地称号。

**3、绿色可持续发展优势：**全面贯彻京津冀协同发展战略部署和首都功能定位，围绕北京国际一流和谐宜居之都的建设目标，公司大力发展循环经济和低碳经济，建立健全环境保护管理体系，加速转型升级步伐，走绿色可持续发展道路。作为国家第一批循环经济试点企业之一，本公司协同政府创建无垃圾公害城市，打造“资源-产品-废弃物-再生资源”为核心的循环经济模式。本公司总结出一整套利用水泥窑协同处废的经验，全面布局以无害化处置城市垃圾为重心的科研体系；自主研发和建成运营我国第一条利用水泥窑无害化处置工业固体废弃物示范线、我国第一条垃圾焚烧飞灰水泥窑协同处置生产线、我国技术设备最先进和体系最完善的危险废弃物综合处置中心等一批环保设施。拥有年处置 20 余万吨污泥、3 万吨级飞灰及 40 余类危险废弃物的资质和能力，负责北京市 90%左右危险废弃物处置工作。本公司陆续推出预拌砂浆、新型不定型耐火材料、玻璃棉及岩棉外墙外保温材料、高档木门窗等一批环保、节能、低碳、隔热、保温、防火等新型建材产品，成功制定了制造业企业转型升级的定性标准和定量标准，有效推进了企业环境保护标准化建设、环境保护自我监督检查和整改落实机制，实现了本公司自身经济效益与资源利用效率的最大化，为城市发展、环境安全和社会和谐做出了积极贡献。本公司成为荣获“中华环境奖”这一环保领域殊荣的首家水泥企业，成为北京影响力“绿色生态传媒大奖”唯一获奖单位，本公司所属承德金隅有限责任公司、陵川金隅水泥有限公司、左权金隅水泥有限公司、博爱金隅水泥有限公司、北京金隅砂浆有限公司等 9 家企业跻身第三批建材行业“百家节能减排示范企业”，北京金隅物业有限责任公司获得北京市能效领跑者示范单位。

2016 年，本公司投资人民币近 6,000 万元开展环保治理改造工程；顺利完成 25 家重点用能单位国家和地方政府考核的年度节能目标任务；在京各重点碳排放单位按时按成碳排放报告、检查、检测及履约工作，履约率达 100%。2016 年，实现节约标准煤约 4.89 万吨，节水 11.74 万立方米，万元产值综合能耗同比下降 3.94%。在京水泥企业全部转型为科技型环保服务公司，全年处理各类污染物 30 多万吨，其中危废 9.4 万吨，污泥 16 万吨，飞灰 3 万吨，水泥窑协同处置危废同比增长 3.1%，处置飞灰增长 34%；公司所属天津振兴水泥有限公司废物处置项目建成投入运行，并积极参与了天津港“8·12”事故场地清理修复方案的制定，承担了包括建筑垃圾、污染土等废弃物处置的工作；宣化金隅水泥有限公司、广灵金隅水泥有限公司、陵川金隅水泥有限公司、曲阳金隅水泥有限公司协同处置危废转型项目取得临时危废经营许可证，进入试运营阶段。

**4、产融结合优势：**北京金隅财务有限公司和金隅融资租赁有限公司为公司整体资金运营效率的提高、融资渠道的扩宽、资金风险的防范搭建新平台，实现了产业资本与金融资本的有机融合。本公司与多家银行、金融机构建立了广泛的合作关系，并探索实施非公开发行、公司债、可转债等多种融资方式，实现多层次、多渠道融资，资本运营能力和管理效率得到有效提升，融资成本进一步降低。2016 年，本公司新发行公司债人民币 50 亿元，新发行超短融人民币 50 亿元，银行贷款净增加人民币 90.96 亿元，在确保本公司资金链安全的基础上，对负债结构进行了优化调整。2016 年，公司共获得银行授信总额人民币 664 亿元，为公司的健康可持续发展奠定了坚实金融信用基础。

**5、企业文化及品牌优势：**以“三重一争”企业精神、“共融、共享、共赢、共荣”发展理念、“信用、责任、尊重”核心价值观、“八个特别”人文精神和“想干事、会干事、干成事、不出事、好共事”干事文化为核心价值理念的金隅文化，历经半个多世纪的历史积淀与传承创新，是全体金隅人砥砺奋进与改革发展生动实践的哲学总结。优秀的金隅文化理解人、尊重人、成就人、发展人。金隅文化所阐述的思想理念与系统内广大干部职工共同的事业追求和人文理想高度契合，

成为激励全系统广大干部职工在各自岗位上建功立业、激情奉献的强大精神动力。“金隅”品牌连续荣获北京市著名商标，并在 2016 年（第十三届）“中国 500 最具价值品牌”排行榜中位列第 71 位，良好的品牌知名度和美誉度，为全面开创金隅跨越式发展的新局面营造了良好的文化氛围和智力支撑。

### 三 公司主要会计数据和财务指标

#### 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	208,397,116,875.73	130,746,704,314.16	59.39	115,684,970,676.67
营业收入	47,738,772,726.96	40,925,340,861.40	16.65	41,241,473,853.97
归属于上市公司股东的净利润	2,686,653,868.20	2,017,453,761.39	33.17	2,422,721,815.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,152,074,630.88	1,253,791,453.94	71.65	1,669,560,187.29
归属于上市公司股东的净资产	44,200,488,652.10	38,082,973,176.55	16.06	31,107,268,197.80
经营活动产生的现金流量净额	3,503,749,789.08	-652,635,717.52	不适用	-6,156,167,926.92
基本每股收益(元/股)	0.25	0.20	25.00	0.52
稀释每股收益(元/股)	0.25	0.20	25.00	0.52
加权平均净资产收益率(%)	6.72	6.24	增加0.48个百分点	8.24

### 四 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	7,431,071,782.70	16,015,711,925.89	9,228,399,990.68	15,063,589,027.69
归属于上市公司股东的净利润	150,670,145.83	1,670,475,168.71	449,309,319.96	416,199,233.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	121,099,696.84	1,305,516,318.23	396,312,399.92	329,146,215.89
经营活动产生的现金流量净额	-618,480,142.76	-1,026,648,140.72	4,037,270,737.71	1,111,607,334.85

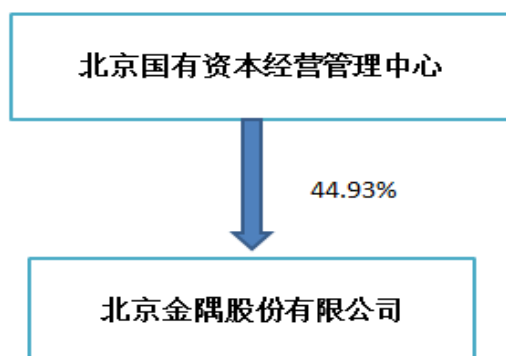
## 五 股本及股东情况

### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

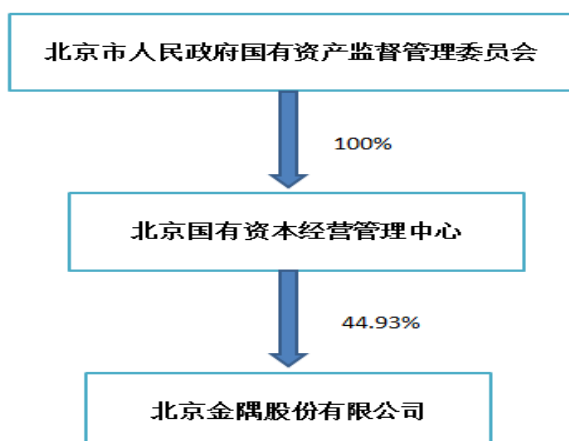
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					70,763		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					99,438		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京国有资本经营管理中心	2,398,678,786	4,797,357,572	44.9285	1,084,736,590	无		国有 法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,174,240,526	2,338,764,870	21.9031	0	无		境外 法人
中国中材股份有限公司	229,970,000	459,940,000	4.3075	0	无		国有 法人
中国证券金融股份有限公司	131,045,127	267,091,494	2.5014	0	无		未知
天津市建筑材料集团(控股) 有限公司	150,455,004	257,495,134	2.4115	0	质押	134,800,000	国有 法人
国华人寿保险股份有限公司 —万能三号	70,754,716	141,509,432	1.3253	0	无		未知
前海人寿保险股份有限公司 —海利年年	75,183,844	134,987,502	1.2642	0	无		未知
泰达宏利基金—中国银行— 泰达宏利—中益定向增发专 户资产管理计划 1 号	56,603,774	113,207,548	1.0602	0	无		未知
北京京国发股权投资基金(有 限合伙)	52,874,551	105,749,102	0.9904	105,749,102	无		境内非 国有法 人
平安大华基金—平安银行— 平安大华平安金橙财富 103 号资产管理计划	42,452,830	84,905,660	0.7952	0	无		未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间存在任何关联关系或属于一致行动人。					

## 5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



## 5.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 公司债券情况

### 6.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
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)(品种一)	16金隅01	136285	2016-3-14	2021-3-14	32	3.12	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。“16金隅01”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。	上海证券交易所

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)(品种二)	16 金隅 02	136286	2016-3-14	2023-3-14	18	3.50	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。“16 金隅 02”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。	上海证券交易所
---	----------	--------	-----------	-----------	----	------	---	---------

## 6.2 公司债券付息兑付情况

公司于 2017 年 3 月 14 日完成了上述本期债券自 2016 年 3 月 14 日至 2017 年 3 月 13 日期间的利息的支付工作。其中,每手“16 金隅 01”(面值人民币 1,000 元)实际派发利息为人民币 31.20 元(含税)。每手“16 金隅 02”(面值人民币 1,000 元)实际派发利息为人民币 35.00 元(含税)。

## 6.3 公司债券评级情况

根据监管部门和大公国际资信评估有限公司对跟踪评级的要求,至本期债券本息的约定偿付日止内,大公国际将对公司进行持续跟踪评级,包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间,大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,以动态地反映发债主体的信用状况。

## 6.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.6981	0.6774	3.06
EBITDA 全部债务比	0.096	0.14	-31.43
利息保障倍数	1.6	1.32	21.21

# 七 经营情况讨论与分析

## (一) 经营情况讨论与分析

2016 年是“十三五”规划的开局之年。面对国际政治经济形势的深刻变化和国内经济下行的压力,公司董事会主动适应新常态,坚持稳中求进总基调,准确把握市场规律,紧扣创新发展主题,顺势而为,锐意进取,在抓好生产经营任务的同时,着力推动非首都功能疏解、践行供给侧结构性改革和京津冀协同发展、融入北京城市副中心建设、充分发挥服务首都功能,全年经济运行稳中有进、稳中向好,圆满完成了公司年度计划,实现了“十三五”开门红。

### 1、水泥及预拌混凝土板块

顺应京津冀协同发展国家战略和供给侧结构性改革政策导向,公司成功战略重组了冀东,从而有效提高了京津冀地区熟料和水泥的集中度,规范了区域水泥业务市场秩序,打造了全国第三大水泥企业。以提升盈利水平为着眼点,深入实施统一管理,积极挖潜降耗,创新营销模式,控降应收账款和采购成本,突出绿色环保,加强技术创新,强化运营管控和对标管理,同时受益于金隅冀东战略重组效应,主要经营指标同比显著提升。



加快转型升级步伐，大力推行绿色发展、循环发展、低碳发展，公司 25 家重点用能单位全面通过国家和地方政府年度考核；在京水泥企业全部转型为科技型环保服务公司，全年处理各类污染物 30 多万吨，其中危废 9.4 万吨，污泥 16 万吨，飞灰 3 万吨，水泥窑协同处置危废同比增长 3.1%，处置飞灰增长 34%；天津振兴水泥有限公司废物处置项目建成投入运行，积极参与了天津港“8·12”事故场地清理修复方案的制定，承担了包括建筑垃圾、污染土等废弃物处置的工作；陵川金隅水泥有限公司、广灵金隅水泥有限公司、宣化金隅水泥有限公司、曲阳金隅水泥有限公司协同处置危废项目取得临时危废经营许可证，进入试运营阶段；承德金隅水泥有限责任公司危废处置转型项目、邯郸金隅太行水泥有限责任公司生活垃圾处置项目正在建设中；岚县金隅水泥有限公司危废处置项目已完成各项手续办理；博爱金隅水泥有限公司、沁阳金隅水泥有限公司、赞皇金隅水泥有限公司、左权金隅水泥有限公司等危废处置项目正在开展环评等相关工作。

## 2、新型建材与商贸物流板块

深耕细作存量资源，加快企业转型升级，推进在京产能疏解，加快实施重点项目，提升企业管理水平和盈利能力；创新大宗商品经营模式，加强风险防控，实现稳健运营。北京金隅商贸有限公司陶瓷卫浴代理业务保持稳定增长，大宗商品贸易稳健运营。北京金隅天坛家具股份有限公司完成西三旗生产基地的搬迁调整工作，实现生产无缝对接。北京金隅涂料有限责任公司加快市场布局和销售渠道建设，产品销售稳步扩展至全国范围。北京节能保温科技有限公司降控成本和增产增销效果明显。

## 3、房地产开发板块

实施机制体制改革，通过组织管控改革，压缩管理层级，明确权责体系，优化考核激励机制，项目运营能力显著提升，主要经济指标全部超额完成。

报告期内，顺利实现金隅汇星苑、汇景苑、杭州金隅田员外、天津悦城、重庆时代都汇、海口溪西里等项目交用；南京金隅紫京府项目提前 1 年完成销售计划，实现资金快速周转；合肥南七里、金隅糖+、青岛金隅和府、上海大成郡洋房产品等开盘热销；金成雅苑项目年内完成自住房对接；工业用地转化项目西三旗金隅科技园一期取得立项批复。

报告期内，公司密切关注土地市场，在南京、海口、天津、合肥、杭州五座城市新增土地储备 118 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	南京市浦口区江浦街道奶牛场 1 号地块 (NO.2016G07)	南京市浦口区江浦老镇	R2 二类居住用地	139,361.39	222,978.224	426,000	挂牌	2016-04-15	100%
2	天津市空港经济区(津滨保(挂)2016-3号)	天津市空港经济区	R2 二类居住用地	44,935.1	58,415.63	184,000	挂牌	2016-10-26	100%
3	天津市空港经济区【津滨保(挂)2016-4号】	天津市空港经济区	R2 二类居住用地	56,821.4	61,894.7	195,000	挂牌	2016-10-26	100%
4	天津市空港经济区【津滨保(挂)2016-5号】	天津市空港经济区	R2 二类居住用地	40,170.7	60,256.05	196,000	挂牌	2016-10-26	100%
5	海口市西海岸新区南片区新区 B7203、B7205、B7301 地块	海口市秀英区西海岸南侧	R2 二类居住	117,230.23	234,460.46	92,142.96078	拍卖	2016-10-27	100%

6	杭州市江干区景芳三堡单元JC1201-17地块（杭政储出【2016】34号）	杭州市江干区钱江新城东翼	住宅（设配套公建）	64,781	168,431	729,100	挂牌	2016-12-26	51%
7	合肥包河区东二环与淝河路交叉口S1606地块	合肥市东二环路与淝河路交叉口东南角	住宅	151,797.44	379,493.61	450,000	拍卖	2016-12-29	100%
合计	---	---	---	615,097.26	1,185,929.674	2,272,242.961	---	---	---

#### 4、物业投资及管理板块

通过不断提升服务品质，优化经营模式，板块发展平稳有序。

报告期内，北京金隅地产经营管理有限公司优化客户结构，强化经营特色，出租率再创新高，租金现金收入同比增长 13.9%；金隅喜来登酒店平均入住率 77%，创历史新高；环球贸易中心国际公寓集中开发高端客户，形成品牌聚集效应，平均出租率达 94%，居北京市行业领先水平；北京金隅物业管理有限责任公司致力于打造高端化、专业化服务品牌，客户满意度保持行业领先水平；北京金隅大成物业管理有限公司和北京金海燕物业管理有限公司两家小区物业管理公司加大投入改善小区环境，业主满意度持续提升。

2016 年主要目标任务的完成，标志着公司“十三五”实现开门红。一年来，公司主动应对各种困难和挑战，着眼于战略全局和长远发展，不断破除前进道路上的各种障碍和制约，取得了改革发展的巨大新成就，推动各项工作迈上了新台阶。2016 年，公司获评中国建材企业 500 强、中国水泥熟料产能十强、中国房地产百强企业、中国房地产年度社会责任感企业、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、环渤海地区建材行业诚信企业（AAA 级）等荣誉称号。

#### （二）报告期内主要经营情况

2016 年公司实现营业收入 477.39 亿元，同比 16.65%，其中主营业务收入为 467.93 亿元；利润总额为 36.77 亿元，同比 15.5%；净利润为 26.9 亿元，同比 37.9%，归属于母公司净利润为 26.87 亿元，同比 33.2%。其中：

**水泥板块**实现主营业务收入 153.65 亿元，同比 41.89%；毛利额 31.58 亿元，同比 118.8%。水泥及熟料综合销量 5521 万吨，同比 40.62%，其中水泥销量 4767 万吨，熟料销量 755 万吨；水泥及熟料综合毛利率 22.63%，增加 12.56 个百分点。混凝土总销量 1321 万立方米，同比 16.46%；混凝土毛利率 10.09%，减少 2.91 个百分点。

**新型建材与商贸物流板块**实现主营业务收入 111.21 亿元，同比 7.23%，毛利额 8.66 亿元，同比-14.13%；利润总额 0.17 亿元，同比增加 0.13 亿元。

**房地产板块**实现主营业务收入 184.49 亿元，同比 9.02%，毛利额 50.69 亿元，同比-18.3%；全年实现结转面积 115.63 万平方米，同比-8.5%，其中商品房结转面积 104.53 万平米，同比-2.3%，保障性住房结转面积 11.1 万平方米，同比-42.6%；公司全年累计合同签约面积 117.87 万平方米，同比 18.9%，其中商品房累计合同签约面积 110.54 万平方米，同比 22.9%，保障性住房累计合同签约面积 7.33 万平方米，同比-20.2%。截至报告期末，公司拥有土地储备的总面积 778 万平方米。

**物业投资及管理板块**实现主营业务收入 32.6 亿元，同比 21.09%；毛利额 16.9 亿元，同比 4.31%。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 72.22 万平方米，综合平均出租率 92%，综合平均出租单价 7.9 元/平方米/天。

### （三）主营业务分析

#### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	47,738,772,726.96	40,925,340,861.40	16.65
营业成本	36,542,047,502.53	30,526,041,342.13	19.71
销售费用	1,854,235,365.55	1,546,158,440.90	19.93
管理费用	3,807,863,279.50	2,973,810,596.33	28.05
财务费用	1,603,501,301.02	1,335,546,194.47	20.06
经营活动产生的现金流量净额	3,503,749,789.08	-652,635,717.52	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,025,001,827.47	-1,407,010,062.84	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	7,373,027,517.74	6,795,537,489.57	8.50
研发支出	108,510,227.76	78,650,967.92	37.96

#### 1. 收入和成本分析

##### （1）. 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
水泥	15,365,035,708.71	12,206,556,398.85	20.56	41.89	30.06	增加 7.23 个百分点
新型建筑材料	11,121,415,246.99	10,255,617,920.19	7.78	7.23	9.53	减少 1.94 个百分点
房地产开发	18,448,503,577.84	13,379,421,284.57	27.48	9.02	24.85	减少 9.19 个百分点
物业投资及管理	3,260,266,753.63	1,570,264,896.93	51.84	21.09	46.45	减少 8.34 个百分点
板块抵消	-1,401,836,638.89	-1,377,302,389.28				
合计	46,793,384,648.28	36,034,558,111.26	22.99	15.94	19.58	减少 2.35 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
产品销售	17,122,472,271.65	13,723,306,660.79	19.85	27.95	20.69	增加 4.82 个百分点
大宗商品贸易	6,817,904,203.52	6,762,104,377.80	0.82	16.16	16.23	减少 0.06 个百分点
房屋销售	18,425,608,161.24	13,343,215,622.90	27.58	7.77	23.69	减少 9.32 个百分点
其中：保障房销售	1,033,105,133.79	1,471,256,119.56	-42.41	-41.03	24.83	减少 75.13 个百分点
投资性房地产租金收入	1,213,476,530.18	112,437,976.68	90.73	5.95	-9.81	增加 1.62 个百分点
物业管理	773,695,358.11	560,836,862.91	27.51	9.64	11.52	减少 1.22 个百分点

酒店管理	406,329,907.00	206,625,706.00	49.15	3.70	-1.46	增加 2.67 个百分点
装饰装修收入	820,021,019.71	756,494,489.75	7.75	-7.98	-4.42	减少 3.43 个百分点
固废处理	528,251,017.41	340,783,269.17	35.49	6.49	-3.88	增加 6.69 个百分点
其他	685,626,179.46	228,753,145.26	66.64	79.35	32.33	增加 11.86 个百分点
合计	46,793,384,648.28	36,034,558,111.26	22.99	15.94	19.58	减少 2.35 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华北地区	38,245,822,575.52	29,457,129,860.39	22.98	11.61	20.05	减少 5.42 个百分点
华东地区	3,450,948,900.85	3,282,381,953.12	4.88	43.77	33.47	增加 7.34 个百分点
华中地区	850,503,531.83	723,632,057.27	14.92	-36.71	-38.14	增加 1.97 个百分点
华南地区	461,235,550.85	451,978,809.24	2.01	31.18	60.67	减少 17.98 个百分点
东北地区	332,399,961.67	245,048,113.17	26.28	-44.41	-56.18	增加 19.81 个百分点
西南地区	1,234,049,942.96	1,058,762,088.63	14.20	-3.28	-2.79	减少 0.43 个百分点
西北地区	1,354,769,435.14	568,017,580.07	58.07	992.92	1,399.85	减少 11.38 个百分点
国外地区	863,654,749.46	247,607,649.37	71.33			增加 71.33 个百分点
合计	46,793,384,648.28	36,034,558,111.26	22.99	15.94	19.58	减少 2.35 个百分点

## (2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
水泥	水泥板块主营业务成本	12,206,556,398.85	33.87	9,385,205,063.34	31.15	30.06	
新型建筑材料	建材板块主营业务成本	10,255,617,920.19	28.46	9,363,437,536.54	31.07	9.53	
房地产开发	房地产开发主营业务成本	13,379,421,284.57	37.13	10,716,773,657.55	35.56	24.85	
物业投资及管理	物业投资及管理主营业务成本	1,570,264,896.93	4.36	1,072,194,776.90	3.56	46.45	
板块抵消		-1,377,302,389.28		-404,331,109.81			
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
产品销售	产品销售成本	13,723,306,660.79	38.08	11,371,135,051.70	37.74	20.69	
大宗商品贸易	大宗商品贸易成本	6,762,104,377.80	18.77	5,818,062,509.46	19.31	16.23	
房屋销售	房屋销售成本	13,343,215,622.90	37.03	10,787,934,499.47	35.80	23.69	
投资性房地产租金收入	投资性房地产租金成本	112,437,976.68	0.31	124,662,506.88	0.41	-9.81	
物业管理	物业管理成本	560,836,862.91	1.56	502,901,078.00	1.67	11.52	
酒店管理	酒店管理成本	206,625,706.00	0.57	209,692,894.00	0.70	-1.46	
装饰装修收入	装饰装修成本	756,494,489.75	2.10	791,494,497.92	2.63	-4.42	
固废处理	固废处理成本	340,783,269.17	0.95	354,526,396.36	1.18	-3.88	
其他	其他成本	228,753,145.26	0.63	172,870,490.73	0.57	32.33	

## 2. 费用

单位：元

费用项目	2016 年	2015 年	变动	变动比例
销售费用	1,854,235,365.55	1,546,158,440.90	308,076,924.65	19.93%
管理费用	3,807,863,279.50	2,973,810,596.33	834,052,683.17	28.05%
财务费用	1,603,501,301.02	1,335,546,194.47	267,955,106.55	20.06%

### 3. 研发投入

#### 研发投入情况表

单位：元

本期费用化研发投入	108,510,227.76
研发投入合计	108,510,227.76
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.23

### 4. 现金流

项目	2016 年	2015 年	变动	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	3,503,749,789.08	-652,635,717.52	4,156,385,506.60	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,025,001,827.47	-1,407,010,062.84	-2,617,991,764.63	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	7,373,027,517.74	6,795,537,489.57	577,490,028.17	8.50%

经营活动产生的现金流量净额同比增加，主要是由于公司房地产板块土地储备支出同比减少所致。投资活动产生的现金流量净额同比减少，主要是由于购建固定资产及工程项目投入同比增加所致。筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要是由于借款和发行债券规模同比增加所致。

#### （四）非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## （五）资产、负债情况分析

### 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
货币资金	28,010,211,147.53	13.44	18,369,880,691.10	14.05	52.48	
应收账款	8,889,912,604.49	4.27	6,882,068,508.58	5.26	29.18	
存货	64,111,234,886.21	30.76	54,007,187,185.94	41.31	18.71	
其他流动资产	2,881,813,184.06	1.38	2,254,225,698.11	1.72	27.84	
可供出售金融资产	2,498,348,403.92	1.20	604,367,250.00	0.46	313.38	
在建工程	3,963,622,127.52	1.90	1,249,188,812.32	0.96	217.30	
长期待摊费用	960,198,551.90	0.46	404,769,379.15	0.31	137.22	
应付票据	2,313,321,400.81	1.11	436,477,804.74	0.33	430.00	
预收账款	23,462,497,764.75	11.26	19,034,031,504.51	14.56	23.27	
应付债券	21,279,396,543.45	10.21	12,000,000,000.00	9.18	77.33	
股本	10,677,771,134.00	5.12	5,338,885,567.00	4.08	100.00	
其他权益工具	4,982,000,000.00	2.39	990,000,000.00	0.76	403.23	
资本公积	5,865,195,783.46	2.81	11,579,704,575.56	8.86	-49.35	
一般风险准备	178,039,195.99	0.09	59,993,193.86	0.05	196.77	
少数股东权益	18,709,022,134.50	8.98	4,098,901,220.25	3.13	356.44	

## （六）行业经营性信息分析

具体行业信息见本年度报告中“公司业务摘要”及“管理层讨论与分析”章节内容。

## （七）投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

被投资企业名称	经营范围	投资成本	期初数	本期增减	期末数	持股比例 (%)	减值准备
合营企业							
星牌优时吉建筑材料有限公司	生产矿棉吸音板等	184,628,800.88	2,318,884.75	-2,318,884.75	-	50.00	
北京金隅蓝岛商业运营管理有限公司	百货零售	3,000,000.00	3,874,677.55	-149,308.07	3,725,369.48	50.00	
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	科技企业的孵化、企业管理等	4,000,000.00	-	3,683,994.60	3,683,994.60	50.00	
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	水泥、水泥熟料的生产与销售等	235,726,972.50	-	490,907,685.52	490,907,685.52	48.11	
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	水泥、水泥熟料的生产与销售等	229,480,000.00	-	531,865,534.19	531,865,534.19	50.00	
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	矿渣微粉及副产品生产、销售	100,000,000.00	-	100,944,300.10	100,944,300.10	50.00	
鞍山冀东水泥有限责任公司	水泥、水泥熟料的生产与销售等	150,000,000.00	-	234,064,065.95	234,064,065.95	50.00	
冀东太平洋（北京）环保工程技术有限公司	水泥节能环保设备的设计研发等	15,000,000.00	-	11,129,657.22	11,129,657.22	50.00	
Cross Point Trading274 (RF) Pty. Ltd.	建材行业投资等	132,353,000.00	-	72,671,080.66	72,671,080.66	56.00	
联营企业							
柯诺(北京)地板有限公司	生产纤维板、人造板等	152,304,154.86	5,469,434.67	-5,469,434.67	-	30.00	
柯诺(北京)木业有限公司	生产耐磨、复合地板等	36,736,395.34	86,783,222.28	-14,412,047.08	72,371,175.20		
森德(中国)暖通设备有限公司	生产散热器等	78,150,006.67	99,135,472.21	43,769,331.73	142,904,803.94	26.70	
欧文斯科宁复合材料(北京)有限公司	混凝土、泵送等非标成套控制	27,557,054.00	64,172,528.49	-491,672.07	63,680,856.42	20.00	
北京市高强混凝土有限责任公司	生产混凝土、泵送等	15,723,518.14	24,153,611.73	913,820.27	25,067,432.00	25.00	
北京金时佰德技术有限公司	设备设计、生产	4,950,548.24	9,234,002.76	1,358,817.13	10,592,819.89	23.00	
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	固废综合利用的技术研究检测等	16,020,997.00	16,021,098.90	107,747.81	16,128,846.71	34.78	
唐山海螺型材有限责任公司	建筑型材的制造与销售	64,000,000.00	-	143,126,171.52	143,126,171.52	40.00	
北京青年营金隅凤山教育科技有限公司	教育技术推广服务等	3,000,000.00	-	1,502,187.19	1,502,187.19	30.00	
包钢冀东水泥有限公司	冶金渣微粉生产与销售等	122,500,000.00	-	97,818,593.99	97,818,593.99	49.00	
冀东水泥扶风运输有限责任公司	汽车运输等	3,800,000.00	-	6,471,985.71	6,471,985.71	23.75	
吉林市长吉图投资有限公司	服务业等	150,000,000.00	-	148,817,651.91	148,817,651.91	30.00	
新冀贸易私人有限公司	贸易经济与代理	9,000,000.00	-	5,081,441.23	5,081,441.23		
中房华瑞（唐山）置业有限公司	房地产开发经营等	4,000,000.00	-	4,989,973.07	4,989,973.07	40.00	
长春轻轨冀东混凝土有限公司	商品混凝土生产、销售等	4,900,000.00	-	46,105,348.27	46,105,348.27	49.00	
礼泉秦岭水泥有限公司#	通用水泥生产销售等	15,675,647.90	-	-	-	37.69	
陕西延安秦岭水泥粉磨有限公司#	水泥生产批发零售等	8,400,000.00	-	-	-	60.00	
陕西秦岭水泥集团特种水泥有限责任公司#	特种水泥的开发、生产、销售等	11,500,320.00	-	-	-	79.04	
飞帆冀东利岑机械（北京）有限公司	机械设计、批发及技术服务等	5,000,000.00	-	-	-	50.00	

天嘉天津建材有限公司	建材生产销售	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	10.00	1,000,000.00
北京市房山区城关农村信用合作社	金融机构	101,000.00	101,000.00	-	101,000.00	-	-
中油金隅(北京)石油销售有限公司	成品油销售	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00	10.00	-
*北京市北砖加油站	成品油销售	648,297.22	648,297.22	-	648,297.22	62.50	291,047.22
*北京市鑫建欣苑农贸市场有限公司	农贸市场	380,000.00	380,000.00	-	380,000.00	95.00	-
北京天云实业	五金机械	75,000.00	75,000.00	-	75,000.00	-	-
北京亚都科技股份有限公司	电子设备制造	200,000.00	200,000.00	-	200,000.00	0.20	-
*海南帝豪家具公司	生产家具等	2,645,418.54	2,645,418.54	-	2,645,418.54	55.00	2,645,418.54
北京清华紫光方大高技术陶瓷有限公司	高技术陶瓷研发	3,267,700.00	3,267,700.00	-	3,267,700.00	27.14	3,267,700.00
北京首都工程有限公司	工程建设	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	0.34	100,000.00
河北众诚建业	工程项目管理	500,000.00	-	500,000.00	500,000.00	16.00	-
唐山市生产力促进中心有限公司	科技项目与产品的中介	194,200.96	-	194,200.96	194,200.96	16.67	-
中材汉江水泥股份有限公司	水泥、水泥制品、商品混凝土的生产和销售	600,000.00	-	600,000.00	600,000.00	0.22	-
西安高科实业公司	药品制造	1,220,000.00	-	1,220,000.00	1,220,000.00	1.12	-
陕西耀县水泥厂置业有限公司	物业管理	70,000.00	-	70,000.00	70,000.00	0.29	-

\*对该等公司，本集团持有其权益 50%以上，但无法参与其经营和决议，作为可供出售金融资产核算。

#该等公司为冀东集团合营及联营企业，在收购日时点已全额计提减值准备。

## （八）重大的股权投资

于 2016 年 5 月 31 日，唐山市人民政府国有资产监督管理委员会(简称“唐山市国资委”)、冀东集团与本公司签署了《增资扩股协议》，协议约定本公司以现金人民币 47.5 亿元增资的方式取得冀东集团 50%的股权。同日，本公司与中泰信托有限责任公司签署了《关于冀东发展集团有限公司之股权转让协议》，以现金人民币 4.75 亿元收购中泰信托持有的冀东集团 10%的股权。上述交易已于 2016 年 10 月完成，本公司于 2016 年 10 月 9 日(章程修订日)开始拥有对冀东集团的实质控制权，持有冀东集团 55%的股权，成为其控股股东。

具体详细信息请参见金隅股份发布《关于对冀东发展集团有限责任公司增资并收购股权相关事宜实施结果的公告》。



### (九) 重大资产和股权出售

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的 关联关系	所涉及的股权 是否已全部过 户	是否按计划如期实施，如未 按计划实施，应当说明原因 及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
北京亚通房地产开发有限责任公司	三河冀东水泥有限责任公司 100%股权	2016年12月30日	63,662	在产权交易所公开竞价	否	非关联方	是	是	2016年12月30日	《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> )

### (十) 主要控股参股公司分析

企业名称	经营范围	注册资本(万元)	总资产(元)	净资产(元)
北京金隅嘉业房地产开发有限公司	开发经营房地产等	340,000.00	22,511,435,013.33	6,503,699,050.84
金隅(天津)房地产开发有限公司	开发经营房地产等	80,000.00	1,962,554,632.50	841,373,798.70
北京金隅大成开发有限公司	开发经营房地产等	290,000.00	13,065,589,780.18	4,071,116,946.05
北京金隅程远房地产开发有限公司	开发经营房地产等	45,944.06	2,570,852,060.36	817,709,692.44
北京金隅财务有限公司	办理财务业务和融资顾问业务等	100,000.00	22,146,643,021.61	3,229,320,642.38
北京金隅红树林环保技术有限责任公司	收集、贮存、处置有毒有害废弃物等	169,815.09	2,900,468,954.55	2,521,645,821.12
天津金隅混凝土有限公司	混凝土工程施工及制造等	39,590.51	1,566,748,523.38	509,169,285.54
冀东发展集团有限公司	租赁运营资本,建材批发零售等	247,950.40	13,544,091,754.65	5,653,397,708.32
唐山冀东水泥股份有限公司	水泥、熟料等的制造、销售等	134,752.00	41,480,045,870.16	11,167,873,639.98
北京金隅天坛家具股份有限公司	制造、加工、销售家具等	20,916.49	1,736,906,464.30	618,230,696.36

说明：本公司主要子公司北京金隅嘉业房地产开发有限公司 2016 年当年利润总额已超过公司合并利润总额的 10%。

## （十一）关于公司未来发展的讨论与分析

### 1、行业格局和趋势

（1）**经济环境依然复杂，机遇和挑战相互交织。**国内在“新常态”形势下经济放缓并仍存在较大下行压力，潜在风险因素依旧存在，调结构、转方式、促创新任务依然艰巨。但全球正孕育新一轮科技革命和产业变革，我国经济发展的战略机遇期依然存在。随着全面深化改革发展的蓝图逐步落实，改革红利的逐步释放，经济呈现产业结构不断优化，发展动力加快转换并保持稳中向好的发展趋势。加快供给侧结构性改革，实现双目标，打造双引擎，有利于调结构稳增长的一系列国家重大战略和措施的不断出台，市场化机制的不断完善，深化国企改革的全面推进，大众创业万众创新，为中国经济提质增效升级带来新动力，为公司在迎接变革中以创新驱动实现新跨越带来历史性发展新机遇。

（2）**正确认识产业面临的现实形势。**2016 年建材行业经济运行总体处于中低位运行区间，全年呈现“前抑后稳”的运行态势，下半年开始趋于稳定并呈现向好。但由于外部运行环境仍未有根本好转，面临的压力依然较大，行业“稳增长”基础仍较脆弱。

2016 年，建材行业总体实现恢复性增长，水泥行业全年利润总额为 518 亿元，同比增长 55.6%，主营业务收入 8764 亿元，比上年增长 1.2%。从产业内部看，水泥等传统产业产能严重过剩局面将持续存在，市场供需关系依然非常脆弱，化解产能过剩已经成为政府、行业、企业的共同责任和核心任务，将倒逼企业在进一步兼并重组、产业结构调整和行业自律意识方面加大力度。

在水泥行业“去产能”、“去库存”以及环保治理压力升级的同时，京津冀协同发展、一带一路等战略蕴含着发展机遇，铁路、公路等基础设施建设和北京冬奥会、首都新机场等重点项目建设为京津冀水泥企业提供了现实的市场需求。

房地产市场回归住房居住属性，为行业平稳发展作出定性。“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，表明政策取向将朝着继续打击投机、防止热炒与抑制房地产泡沫的方向深入推进。为此，2016 年中央经济工作会议提出，要综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。与此同时，城市间的市场分化依然存在，部分库存大的城市销售形势依然不容乐观。这些都将加大未来房地产项目收益的风险。

（3）**“十三五”期间，公司将处在一个新的跨越式发展的新起点。**在经济规模和效益、产业结构和创新、战略谋划和资本、体制机制和人才等方面，公司均具备了应对外部复杂环境、迎接新的产业变革、把握历史战略机遇、实现跨越式发展的较好的内部环境基础。

具备不断向好的经济效益保障。经济效益在同行业普遍下滑的激烈竞争中始终保持了较好水平，实现质量和效益的同步提升，提高了市场竞争力，在全国同行业和市属国有企业综合排名中继续位居前列。

具备不断优化的产业发展基础。产业结构主动调整和持续优化，促进了业务板块间的协调平衡，应对外部环境变化、抵御市场风险能力愈发突出，产业链优势愈发明显。战略布局的持续优化使得核心产业链表现出强大的竞争韧性，奠定了整体跨越式发展的强大产业基础。

具备不断提升的战略谋划能力。加强战略引领和顶层设计，实现了对全局战略的超前谋划和把控，具备了适应外部环境不断变化的战略应变能力。

具备不断强化的创新驱动格局。科技创新支撑力持续提升，与中关村全面对接融合为创新发展提供了新平台。创新驱动格局的加速形成，释放了发展潜力，激发了发展的内生动力，提升了核心竞争力和可持续发展能力。新业态、新模式逐步显现，成为驱动全局创新发展的新动力。

具备不断创新的产业金融支撑。内部金融服务体系以及多层次、多渠道的融资手段，为整体产业规模化快速发展提供了金融保障。资本平台的创新发展为实现产融结合，打造以产业金融为核心的新业务支柱创造了基础条件。

具备不断深化的体制机制保障。完善的内控管理体系为系统整体高效率高质量运行提供强有

力的风险屏障。在深化企业改革和创新体制机制中，国有企业的优势不断增强，科学管控和高效运营具备了有力的支撑条件。

## 2、公司发展战略

“十三五”期间，公司将按照“国际知名、全国领先的建材产业集团”定位，围绕“新型绿色环保建材制造、贸易及服务，房地产开发经营、物业管理”主业发展。以国家“四个全面”战略布局和“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念统领全局。抢抓疏解非首都功能定位、京津冀协同发展、“一带一路”的重大机遇，以互联网+、中国制造 2025 等重大国家战略为依托，统筹产业战略布局，加快转型升级步伐。建立以“转型升级、创新发展、开放融合、共享成果”为核心的发展理念，以变革求创新，以创新促发展，全面持续推动金隅实现历史新跨越。坚持创新与资本双轮驱动，产融结合；坚持立足国内，拓展国际；坚持绿色智能，低碳生态；坚持优化转型，以互联网+融合改造提升传统产业；坚持质量和效益并重，持续做强做优做大核心基础产业，加快培育发展新兴产业。打造价值追求型、服务创造型、品牌效益型企业，成为以产业为依托、以服务为引领的美好都市生活创造者，实现“一核心、双跨越、三突破，共享创新发展成果”的规划目标，即：以价值创造为核心；实现由建材制造商到都市生活服务商的跨越、由本土化战略到国际化战略的跨越；公司市值、营业收入、利润实现重大突破；全体员工和相关方共享创新发展成果，公司核心竞争力、品牌影响力、价值创造力显著提升，打造国际知名、全国领先的建材产业集团，加快向世界 500 强迈进。

2017 年公司各板块发展策略：

(1) 水泥及预拌混凝土板块要坚持“打造国际一流的现代化、专业化、大型水泥上市公司”的战略定位，以管理提升、文化融合、运营整合、体质增效等为重点，以信息技术与制造技术的深度融合为依托，以绿色、低碳发展为导向，以提升盈利水平为着眼点，优化产供销管理模式，激发和释放出板块各类生产要素高效配置的潜能，做优做强板块存量资产，最大限度地发挥出规模效益和协同效应，打造出成本优势和比较优势，培育企业的核心竞争力和可持续发展力。

(2) 新型建材与商贸物流板块要围绕“做实产业、做强管理、做优产品”中心任务，依托公司在资金、技术和产业链协同等优势进一步提高产品集成度和产业集中度；深耕细作存量资源，探索增量发展的新路径，全面对标管理，落实企业诊断，提升企业核心竞争力和盈利水平；商贸物流业务开拓国内国际两个市场，打造以家居服务和大宗商品贸易为主营业务，拥有实体经营、电商服务多种经营渠道的国际型贸易产业。

(3) 房地产开发板块坚持“好水快流”和“两个结构调整”方针，不断提升自身运营能力和盈利水平，增强市场竞争力和影响力；充分利用公司产业链优势，挖掘互为产业链的资源，实现产业链整体价值的最大化；继续强化运营效率和效益意识，快开工、快销售、快回款，注重规模增长与运营效率均衡发展；做好资源储备增强发展后劲，创新优化管控运营模式，严格控制项目运营成本，提升产品竞争力，促进房地产板块的规模和利润稳步增长。

(3) 地产与物业板块要以创新发展为主题，按照“转变观念，调整结构，强化管理，促进增长”的原则，结合非首都功能疏解工作，积极推动经营创新，大力促进企业转型升级，保持板块经济持续增长。

## 3、经营计划

2017 年是公司全面落实“十三五”规划的重要一年，且从总体来看，经济长期向好的基本面没有改变，2017 年仍处于大有可为的重要战略机遇期。公司董事会将坚持稳中求进的总基调，牢固树立和贯彻落实新发展理念，主动适应经济发展新常态，以提高发展质量和效益为中心，抢抓机遇，力克时艰，确保完成年度各项任务，不断做强做优做大主营业务，促进公司整体平稳健康有序发展，为加快公司跨越式发展奠定坚实基础。2017 年主要经济目标：实现销售收入 600 亿元。

#### 4、可能面对的风险

##### (1) 政策风险

水泥及地产行业的发展直接受宏观经济发展及宏观经济调控政策的影响。水泥行业目前仍面临产能过剩的境况，政府不断加大治理产能过剩及环境污染力度，水泥企业转型升级、按照供给侧结构性改革要求，实现可持续发展仍是主旋律；在有利于房地产行业健康发展的长效机制成熟之前，房地产相关调整政策特别是区域房地产调整政策将差异化和多样化。

对策：加强对国家宏观经济政策的解读、分析和研判，响应国家政策号召，主动适应新常态，顺大势，造胜势，把握市场走势，进一步增强机遇意识、产业板块协同意识和发展意识，逐步提升机制创新、制度创新、技术创新和管理创新能力，充分发挥公司规模优势、区域优势和品牌优势，提高公司核心竞争力，最大限度地降低宏观政策带来的风险。

##### (2) 资金运营风险

2017年，央行将继续实施稳健的货币政策，利率市场化改革步伐将进一步加快。公司处于快速发展阶段，维持日常经营和满足未来发展仍面临一定的资金压力。

对策：公司将强化财务资金管理，提升资金使用效率，创新融资模式，保证公司资金链安全稳定，发挥财务公司、融资租赁公司优势作用，为公司整体资金运作保驾护航。

##### (3) 市场竞争风险

虽然2016年公司成功实施了对冀东集团的战略重组，公司水泥板块所处的区域市场秩序进一步改善，但区域产能整体过剩，供需仍处于不平衡状态，集中度有待进一步提升，企业间价格竞争激烈，制约和影响了公司水泥板块的盈利能力。

对策：继续围绕水泥主业，强化区域市场整合，扩大区域市场占有率。同时加强公司内部管理，通过加快转型升级，加大技术研发和创新，设备和工艺改造，节能降耗，降低生产成本，不断增强公司的市场竞争力。

#### (十二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2016年	0	0.46	0	491,177,472.16	2,686,653,868.20	18.28
2015年	0	0.30	10	160,166,567.01	2,017,453,761.39	7.94
2014年	0	0.50	0	239,232,014.20	2,422,721,815.83	9.87

#### (十三) 报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

公司及其控股股东、实际控制人诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会、上海证券交易所公开谴责的情形。

#### (十四) 积极履行社会责任的工作情况

##### 1、社会责任工作情况

详见公司于2017年3月30日在上海证券交易所网站上披露的《北京金隅股份有限公司2016年度社会责任报告》。

## 2、属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

报告期内，公司严格按照国家环保法律、法规要求进行生产经营，不存在环保方面的违法、违规行为，没有环保责任事故，未受到的环境保护行政处罚。

## 八 其他相关重大事项说明

### 1 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### 2 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

### 3 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 4 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 5 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，于 2016 年，本公司通过增发及收购股权方式取得了冀东发展集团有限公司（简称“冀东集团”）55%的股权并达到控制（以下简称“重大股权重组”），该重大股权重组及本年合并范围其他变化的具体情况参见年报财务报告附注六。