北京金隅股份有限公司

公司代码:601992　　公司简称:金隅股份

2015 年度报告摘要

一 重要提示

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 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。

1.5 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
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	证券事务代表
姓名	郑宝金	
电话	010-66417706	
传真	010-66410889	
电子信箱	zhengbaojin@bbmg.com.cn	

1.6 2015 年度,公司合并实现归属于母公司股东净利润 2,017,453,761.39 元。母公司实现可供股东分配利润为 2,023,116,240.60 元,截至 2015 年期末母公司累计可供股东分配的利润为 10,533,208,396.44 元。公司拟以 2015 年末总股本 5,338,885,567 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利 0.30 元(含税),共计派发股利总计人民币 160,166,567.01 元,占公司 2015 年归属于上市公司股东净利润的 7.94%,剩余未分配利润结转以后年度分配。同时,公司拟以 2015 年末总股本 5,338,885,567 股为基数,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。转增后,公司股本将增至 10,677,771,134 股。

二报告期主要业务或产品简介

(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:公司是国家重点支持的十二家大型水泥集团(企业)之一,产品广泛应用于国家和各省区市重点项目。金隅水泥坚持以京津冀为核心战略区域,不断延伸布局半径,形成东至天津、南到河南北部、西至山西东部、北到吉林的发展格局。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,成为京津冀及全国同行业领先的预拌混凝土企业。与此同时,坚持拓展市场与整合战略资源同步推进,石灰石矿山等战略性资源储备已超过 10 亿吨。目前,金隅水泥主要布局在京津冀区域,拥有 32 条熟料生产线,水泥产能约 5000 万吨,水泥熟料产销量约 4000 万吨。预拌混凝土产能约 3000 万立方米、预拌砂浆产能约 200 万吨以上、骨料产能约 1000 万吨、助磨剂外加剂产能约 14 万吨。

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、耐火材料四大重点产品系列。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,通达不定形耐火材料产销量位列国内第八,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。位于北京大兴黄村的金隅国际物流园建设顺利,将成为金隅商贸物流业实现新崛起的重要支撑。

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,北京地区最大的保障性住房开发企业之一。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、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 2015 年全国水泥行业出现经济效益严重下滑局面,水泥需求总量 25 年来首次负增长。2015 年全国水泥产量 23.48 亿吨,水泥产量增速同比下降 4.95%,其中华北区域市场下降 14.60%。水泥产能过剩加剧导致市场恶性竞争,水泥产品价格持续下跌,企业盈利水平严重下滑,行业利润率下降到 10 年来最低水平。2015 年水泥行业累计实现收入 8897 亿元,同比下降 9.40%,全国六大区域利润同比均呈现无差别化的全面大幅下滑走势,其中华北区域收入同比下降 23%,全年亏损 42.1 亿元,为全行业亏损状态。

2、房地产开发行业 2015 年全国房地产行业持续低迷,市场整体处于高库存状态,房地产投资增速持续下行,房地产的新开工面积、土地的销售面积同比大幅下降。整体行业处于去库存周期,除一线城市以外、二三线城市的房地产销量和价格同时受到压力。据国家统计局数据显示,2015 年全国房地产开发投资 95979 亿元,比上年名义增长 1.0%(扣除价格因素实际增长 2.8%),其中住宅投资同比增长 0.4%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。房地产开发企业房屋施工面积 735693 万平方米,比上年增长 1.3%。其中,住宅施工面积 511570 万平方米,下降 0.7%。房屋新开工面积 154454 万平方米,下降 14.0%。其中,住宅新开工面积 106651 万平方米,下降 14.6%。房屋竣工面积 100039 万平方米,下降 6.9%。其中,住宅竣工面积 73777 万平方米,下降 8.8%。

2015 年,房地产开发企业土地购置面积 22811 万平方米,比上年下降 31.7%。2015 年全国商品房销售面积 128495 万平方米,比上年增长 6.5%。其中,住宅销售面积增长 6.9%,办公楼销售面积增长 16.2%,商业营业用房销售面积增长 1.9%。商品房销售额 87281 亿元,增长 14.4%。其中,住宅销售额增长 16.6%,办公楼销售额增长 26.9%,商业营业用房销售额下降 0.7%。商品房待售面积 71853 万平方米,比上年末增长 15.6%。其中,住宅待售面积增加 1155 万平方米,办公楼待售面积增加 128 万平方米,商业营业用房待售面积增加 458 万平方米。

(三)报告期内核心竞争力分析

公司是国家重点扶持的十二家大型水泥企业之一和京津冀区域最大的水泥生产商及供应商,受益于京津冀独特的区位优势和京津冀协同一体化国家战略及京津双城联动规划布局,具有显著的区域规模优势和市场控制力,现已发展为水泥行业低碳绿色环保、节能减排、循环经济的领导者;公司也是北京最大的保障性住房开发商之一,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。公司四大产业板块强劲增长、协同发展,主营业务已延伸至全国 20 余个省市区。

公司核心竞争力主要表现在以下几点:

1、产业链优势: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和贸易的优势,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: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,科技创新为公司培育了新的经济增长点和增强了产业发展后劲。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。建立以了金隅中央研究院、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确立了成熟的"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级科技创新平台。

2015 年,公司科技投入约 6.6 亿元,新产品销售收入约 18 亿元,承担国家级科技项目 13 项,获得省部级(含行业)科技奖励 26 项,获得国家专利 109 项,主参编国家、行业及地方标准 44 项。公司国家级企业技术中心高质量通过国家发改委评价,金隅中央研究院超低能耗建筑工程研究中心获北京市科委批复,赞皇金隅公司获河北省级企业技术中心,通达公司获北京市高新技术成果转让示范企业称号。设立金隅中央研究院大厂分院,不断提升对大厂园区企业的服务能力。与国家院士服务中心积极合作,获得 20 余个"专利推送"站点服务。完成 19 个公司重点科研项目,并形成一批具有实用性、战略性、前瞻性的科研成果。制定出台《科研项目管理办法》,规范科研项目流程,强化科研项目全过程精细化管理。上述举措有力地支撑了科技创新能力提升,突破制约公司产业发展的关键技术瓶颈,为更好地推进产业向智能化数字化柔性化升级,加速转型升级和构建创新驱动格局创造了新条件。

3、绿色可持续发展优势:依托京津冀协同一体化和首都建设"人文北京、科技北京、绿色北京"的目标,适应首都核心功能定位,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,全力加速转型升级步伐,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,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。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。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、环境保护目我监督检查和整改落实机制,实现了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。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。公司下属北水公司、琉璃河水泥公司、天津振兴公司等企业荣获全国建材行业首批"节能减排示范企业"称号。

2015 年,公司投资约 2.5 亿元实施环保治理和清洁能源改造,并取得政府环保奖励资金支持约 2400 余万元。公司强化资源综合利用,所属 40 余家子公司享受资源综合利用税收优惠政策,持有有效资源综合利用证书 50 余个,综合利用符合国家规定目录的 20 种废弃物共 2000 余万吨。截止 2015 年末所属水泥企业建成的余热发电装机总量约 200 兆瓦,可实现年供电约 14 亿千瓦时,节约标准煤约 35 余万吨,减少二氧化碳排放约 120 万吨。琉水公司、北水公司、太行前景公司经北京市政府同意保留并列入城市环境保障基础设施;北水公司建设的利用水泥窑无害化处置污染土项目利用工业垃圾燃烧产生的热量处置污染土,实现了"以废治废"的目标,填补水泥窑规模化处置挥发、半挥发污染土的国内空白,达国际先进水平;琉水公司协同处置飞灰项目、涿鹿金隅公司协同处置危废项目取得危废经营许可证;琉水公司、太行前景公司、天津振兴公司等公司完成了协同处置污泥项目建设并投入运营。

4、产融结合优势:金隅财务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。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。

2015 年,公司成功非公开发行约 47 亿元 A 股股票,进一步提高了公司经营安全性和资产流动性,增强可持续发展能力。加强与金融机构的合作,注册债券额度 250 亿元,并成功发行 70 亿元,有效改善了公司负债的期限结构。整体发展所需投资方式进一步丰富、融资渠道进一步拓宽、资金保障进一步加强。增资金隅香港公司,成立金隅融资租赁公司,拓宽了公司境外融资通道。

5、企业文化及品牌优势:公司建立了科学的文化管控模式和完善的企业文化管理流程,形成了"信用、尊重、责任"的核心价值观以及以"三重一争"、"共融、共享、共赢、共荣"、"八个特别"人文精神、"实干兴企"干事文化为核心的金隅文化的基本框架,建立了全方位的人才培养工程,形成"以人为本,人人皆可成才"的金隅人才文化理念,建立和完善人才培养、任用、评价、激励和交流机制,增强了员工对企业的忠诚度,认同感和归属感,激发和保持了有力推动企业发展的强大正能量。根据世界品牌实验室发布的《中国 500 强最具价值品牌排行榜》,金隅品牌价值已逼 330 亿元;"金隅"连续荣获北京市著名商标、特色文化提升了金隅的品牌知名度和美誉度,不断提升企业文化软实力,为公司发展愿景和奋斗目标的实现营造良好的文化氛围和智力支撑。

三会计数据和财务指标摘要

单位:元　币种:人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	130,746,704,314.16	115,684,970,676.67	13.02	98,839,549,618.88
营业收入	40,925,340,861.40	41,241,473,853.97	-0.77	44,789,759,261.89
归属于上市公司股东的净利润	2,017,453,761.39	2,422,721,815.83	-16.73	3,215,183,494.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,253,791,453.94	1,669,560,187.29	-24.90	2,554,195,178.06
归属于上市公司股东的净资产	38,082,973,176.55	31,107,268,197.80	22.42	26,280,139,595.79
经营活动产生的现金流量净额	-652,635,717.52	-6,156,167,926.92	89.40	-559,837,360.79
期末总股本	5,338,885,567.00	4,784,640,284.00	11.58	4,283,737,060.00
基本每股收益(元/股)	0.42	0.52	-19.23	0.75
稀释每股收益(元/股)	0.42	0.52	-19.23	0.75
加权平均净资产收益率(%)	6.24	8.24	减少 2.00 个百分点	12.35

四2015 年分季度的主要财务指标

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	7,760,976,662.72	10,295,313,978.07	7,846,393,919.03	15,022,656,301.58
归属于上市公司股东的净利润	146,272,200.55	901,471,214.88	14,027,666.03	955,682,679.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	106,739,159.52	689,710,716.11	-21,383,970.22	478,725,548.53
经营活动产生的现金流量净额	-1,700,798,262.94	1,774,749,302.14	1,693,353,664.22	-2,419,940,420.94

五股本及股东情况

5.1普通股股东和表决权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

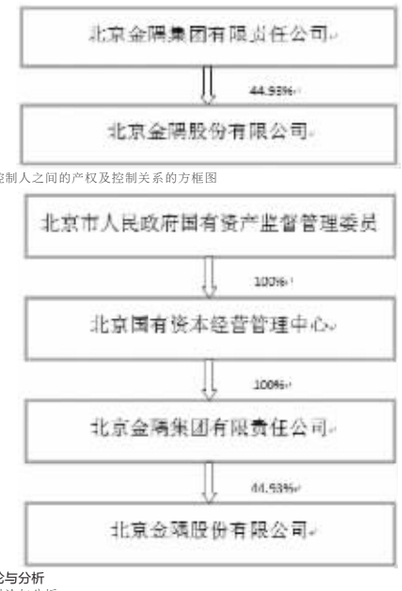
截止报告期末普通股股东总数(户)	71,331
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	68,418

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	
北京金隅集团有限责任公司	94,339,622	2,398,678,786	44.9285	542,368,295	无		国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	682,500	1,164,524,344	21.8121	0	无		境外法人
中国中材股份有限公司	-9,610,000	229,970,000	4.3075	0	无		国有法人
天津市建筑材料集团(控股)有限公司	18,724,855	136,046,367	2.5482	53,655,665	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	107,040,130	107,040,130	2.0049	0	无		未知
国华人寿保险股份有限公司–万能三号	70,754,716	70,754,716	1.3253	70,754,716	无		未知
前海人寿保险股份有限公司–海利年年	59,803,658	59,803,658	1.1202	59,803,658	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	56,603,774	1.0602	56,603,774	无		未知
北京京国发股权投资基金(有限合伙)	0	52,874,551	0.9904	52,874,551	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	42,452,830	0.7952	42,452,830	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



六管理层讨论与分析

(一)管理层讨论与分析

2015 年是"十二五"规划的收官之年,是我国全面深化改革的关键之年。面对国内经济增速放缓,市场需求不振、产品价格走低,要素成本上升,环境约束加剧,加之世界都功能疏解及指令性、政策性停产限产等因素影响,公司董事会主动适应新常态,坚持稳中求进总基调,攻坚克难,开拓创新,突出抓好提质增效、转型升级、创新发展等方面工作,整体经济呈现稳中有进、稳中有好的发展态势,主要经济指标完成计划,基本符合预期。

1、水泥及预拌混凝土板块

面对区域产能过剩、市场需求不振、资源及环境约束空前严厉等因素造成的严峻挑战,通过"地震波式"有序扩张,进一步优化了"大十字"战略布局,区域市场的掌控力持续增强。继续以挖潜降耗增效为主线,不断创新营销模式,控降应收账款和采购成本,扩大战略资源储备,加快产业链延伸,突出绿色环保,加强科技创新,强化运营管控和对标管理,打造质量型差异化竞争优势,实现了主要经营指标优于区域同行业水平。加强跨区域资源配置和产业链互动,强化服务措施,市场占有率进一步提高。同时,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 24 家重点耗能企业和"万家节能低碳企业"全面通过国家和地方政府年度考核。在京水泥企业全部取得北京市政府的转型批复。琉璃河水泥公司协同处置飞灰项目、涿鹿金隅公司协同处置危废项目取得危废经营许可证。天津混凝土公司中航站完成智能化改造,成为国内首个智能化混凝土搅拌站。琉璃河水泥公司、天津振兴公司、太行前景公司采用直喷技术利用水泥窑协同处置污泥技改项目完工并顺利运营。涿鹿金隅公司协同处置危废项目年内完成。

2、新型建材与商贸物流板块

按照"园区化"模式不断发展壮大,产业集群效应逐步显现。深入开展企业诊断并持续改进,加快建设自有营销平台和完善市场布局,创新大宗物资贸易的运营模式,不断拓展渠道,商贸物流业务规模稳步扩大。金隅大厂现代工业园天坛家具公司年产 80 万件家具项目开始设备安装,并采用地源热泵供暖与生物质燃料技术,实现了废物利用和清洁能源生产,提升了能源使用效率;窦店科技园完成全部工业用地的权证办理,为园区下一步的规划建设创造了条件。金隅国际物流园主动融入京津冀协同发展,调整定位为金隅高新产业园,项目一期 12 万平方米建筑已完成外部装饰,二期工程局部封顶,并重点洽商引进电子商务及健康产业。金隅商贸公司继续发挥规模优势,探索创新营销模式,钢材及能源大宗贸易额同比增长 29%。

3、房地产开发板块

坚持"好水快流"和"两个结构调整"的方针,准确把握市场机遇,审慎研判,科学论证,广泛参与,理性拿地;认真制定项目运营方案,规范管控体系,调整销售策略,提升项目运营效率和盈利能力;不断创新项目融资和运营模式,并在向服务行业延伸和棚户区改造等方面进行探索和尝试。报告期内,公司持续关注政策动态,捕捉市场信息,不断加快产品去化。南京金隅紫京府、北京翡丽三期蓝爵堡等项目实现市场热销,北京方向实现集中商业与 A 栋写字楼产品整售和 B 栋写字楼散售产品售罄。重庆时代都汇、重庆南山郡、海口西溪里项目销售顺利,天津项目、杭州项目去库存加快。北京金玉府、南京紫京府二期、青岛镇江路、成都珑熙郡、海口西溪里等项目实现开工。汇星苑、金隅澜湾、朝阳新城 D 组团、杭州观澜时代、内蒙金隅丽港城、重庆南山郡、重庆时代都汇集中商业等项目交付并结转收入。公司首个自持型购物中心项目金隅嘉品 Mall 于 2015 年 9 月份开业。

报告期内,公司密切关注土地市场,竞得合肥蜀山区和重庆南岸区、北京顺义区 3 个地块项目开发权(详情参见下表),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	重庆市南岸区茶园–鹿角组团 A 分区 A17-2/05、A12-1/03、A13-1/05、A19-6/05、A16/04、A11 –1/03、A20-1/03、A20-3/03、A22-1/04、A23-2/05、A19-2/04 号宗地	重庆市南岸区茶园–鹿角组团 A 分区	商业用地、商务用地、二类居住用地	380962	1442522	370152	挂牌	2015-06-30	100%
2	合肥蜀山区 W1502 地块	合肥市蜀山区,北侧紧邻望江西路,东侧紧邻金寨路高架	商住	244700	638981.3	455142	竞拍	2015-09-24	100%
3	顺义区后沙峪镇后沙峪村 SY-0019-076?R2 二类居住用地、SY-0019-079 –A51 医院用地(配建"限价商品住房")	顺义区后沙峪,东至规划二路和聚通嘉园小区,南至双裕街,西至裕民路,北至双裕北街和聚通嘉园小区。	R2 二类居住用地、A51 医院用地	79821.14	142412	185000	摘牌	2015-10-23	100%
合计	---	---	---	705483.1	2223915.3	1010294	---	---	---

4、物业投资及管理板块

通过不断优化经营模式,深化资源整合,提升服务品质,规范非经营性资产管理,板块发展态势良好。报告期内,金隅地产经营公司优化客户结构,强化经营特色,出租率再创新高,租金现金收入同比增长 9.5%;金隅喜来登酒店以接近满分的成绩,成为全球首批、中国大陆首家喜来登品牌升级酒店;环贸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 92%,并被评为北京"最具价值服务公寓";建机公司积极响应疏解非首都核心功能政策要求,全力做好北京天红门地区疏解清退工作,圆满完成原星牌公司剩余住户和单店单宿居民的鹏退工作;凤山度假村加强服务设施改造,积极拓展销售渠道,经营业绩向好;金隅物业公司、金隅大成物业公司、金海燕物业公司提高客户满意度,创新经营服务,在第三方机构客户业主满意度评价中,分值均达到国内行业先进水平。

2015 年主要目标任务的完成,标志着公司"十二五"规划的顺利收官和规划目标的基本实现。经过五年的发展,公司的经济效益和综合实力显著增强,在产业结构、战略布局、创新能力和核心竞争力等方面取得重大成就,并形成新的特色和优势。金隅水泥产能持续跻身全国前十强;加气混凝土、防火涂料、不定形耐火材料、矿棉板等产品产销规模位居同行业前列;房地产开发位列沪深上市房地产公司综合实力第 6 位、"2015 年中国房地产百强企业"第 21 位;物业经营管理稳居北京同行业前 3 甲和中国物业服务百强企业前 20 位,中国商用物业服务企业前 10 位。

(二)报告期内主要经营情况

2015 年公司实现营业收入 409.25 亿元,其中主营业务收入为 403.61 亿元,同比降低 0.77%;利润总额为 31.83 亿元,同比降低 16.32%;净利润为 19.51 亿元,同比降低 27.98%,归属于母公司净利润为 20.17 亿元,同比降低 16.73%。其中:

水泥板块实现主营业务收入 108.29 亿元,同比降低 14.88%;毛利额 14.44 亿元,同比降低 28.29%。水泥及熟料综合销量 3,926 万吨,同比降低 3.16%,其中水泥销量 3,179 万吨,熟料销量 747 万吨;水泥及熟料综合毛利率 10.07%,同比降低 5.34 个百分点。混凝土总销量 1,134 万立方米,同比降低 7.05%;混凝土毛利率 13.00%,同比增长 2.48 个百分点。

新型建材板块实现主营业务收入 103.72 亿元,同比降低 1.43%,毛利额 10.08 亿元,同比增长 3.85%。其中制造业实现主营业务收入 29.83 亿元,同比降低 10.64%;商贸物流业实现主营业务收入 73.89 亿元,同比增长 2.84%。

房地产板块实现主营业务收入 169.21 亿元,同比增长 8.91%,毛利额 62.05 亿元,同比增长 14.66%;全年实现结转面积 126.31 万平方米,同比降低 15.64%,其中商品房结转面积 106.97 万平米,同比增长 10.66%,保障性住房结转面积 19.34 万平方米,同比降低 63.55%;公司全年累计合同签约面积 99.17 万平方米,同比降低 32.70%,其中商品房累计合同签约面积 89.98 万平方米,同比降低 30.60%,保障性住房累计合同签约面积 9.18 万平方米,同比降低 48.11%。截至报告期末,公司拥有土地储备的总面积 735 万平方米。

物业投资及管理板块实现主营业务收入 26.92 亿元,同比增长 22.80%;毛利额 16.20 亿元,同比增长 21.21%。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 73.28 万平方米,综合平均出租率 91%,综合平均出租单价 7.6 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	40,925,340,861.40	41,241,473,853.97	-0.77
营业成本	30,526,041,342.13	31,272,820,459.85	-2.39
销售费用	1,546,158,440.90	1,521,568,509.32	1.62
管理费用	2,973,810,596.33	2,886,604,421.20	3.02
财务费用	1,335,546,194.47	1,209,437,114.59	10.43
经营活动产生的现金流量净额	-652,635,717.52	-6,156,167,926.92	89.40
投资活动产生的现金流量净额	-1,407,010,062.84	-1,616,895,392.08	12.98
筹资活动产生的现金流量净额	6,795,537,489.57	8,387,364,513.35	-18.98
研发支出	78,650,967.92	67,714,679.20	16.15

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	10,828,749,156.15	9,385,205,063.34	13.33%	-14.88	-12.36	减少 2.49 个百分点
新型建筑材料	10,371,654,581.63	9,363,437,536.54	9.72%	-1.43	-1.97	增加 0.49 个百分点
房地产开发	16,921,435,361.00	10,716,773,657.55	36.67%	8.91	5.84	增加 1.84 个百分点
物业投资及管理	2,692,385,050.48	1,072,194,776.90	60.18%	22.80	25.30	减少 0.79 个百分点
板块抵消	-453,152,211.74	-404,331,109.81				
合计	40,361,071,937.53	30,133,279,924.52	25.34%	-0.50	-2.47	增加 1.51 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	13,382,602,735.10	11,371,135,051.70	15.03	-14.71	-12.53	减少 2.12 个百分点
大宗商品贸易	5,869,524,945.08	5,818,062,509.46	0.88	8.21	8.14	增加 0.07 个百分点
房屋销售	17,096,637,178.00	10,787,934,499.47	36.90	10.21	6.32	增加 2.31 个百分点
其中:保障房销售	1,751,768,529.72	1,178,634,473.24	32.72	-55.26	-61.55	增加 11.01 个百分点
投资性房地产租金收入	1,145,343,672.11	124,662,506.88	89.12	14.45	-23.72	增加 5.45 个百分点
物业管理	705,691,227.79	502,901,078.00	28.74	7.06	16.68	减少 5.87 个百分点
酒店管理	391,815,398.00	209,692,894.00	46.48	8.52	12.94	减少 2.09 个百分点
装饰装修收入	891,130,929.85	791,494,497.92	11.18	-22.00	-27.17	增加 6.30 个百分点
固废处理	496,037,477.15	354,526,396.36	28.53	18.95	12.57	增加 4.05 个百分点
其他	382,288,374.45	172,870,490.73	54.78	7.48	-7.10	增加 7.10 个百分点
合计	40,361,071,937.53	30,133,279,924.52	25.34	-0.50	-2.47	增加 1.51 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	34,267,460,982.69	24,536,578,895.63	28.40	-0.10	-4.47	增加 3.27 个百分点
华东地区	2,400,395,480.00	2,459,241,360.75	-2.45	30.15	46.15	减少 11.22 个百分点
华中地区	1,343,854,155.04	1,169,851,830.49	12.95	37.60	31.01	增加 4.38 个百分点
华南地区	351,601,138.23	281,312,352.06	19.99	69.23	127.84	减少 20.58 个百分点
东北地区	597,899,665.19	559,239,726.06	6.47	-18.61	-14.39	减少 4.61 个百分点
西南地区	1,275,901,631.73	1,089,184,041.06	14.63	-46.93	-38.38	减少 11.85 个百分点
西北地区	123,958,884.65	37,871,718.47	69.45	32.44	-58.55	增加 67.08 个百分点
合计	40,361,071,937.53	30,133,279,924.52	25.34	-0.50	-2.47	增加 1.51 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	9,385,205,063.34	31.15	10,709,249,529.57	34.66	-12.36	
新型建筑材料	建材板块主营业务成本	9,363,437,536.54	31.07	9,551,228,791.80	30.92	-1.97	
房地产开发	房地产开发主营业务成本	10,716,773,657.55	35.56	10,125,405,308.67	32.77	5.84	
物业投资及管理	物业投资及管理主营业务成本	1,072,194,776.90	3.56	855,716,121.76	2.77	25.30	
板块抵消		-404,331,109.81		-346,567,805.06			

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:公司将强化预算管理和资金管理,提高资金统筹调配能力,拓展融资品种,拓宽融资渠道;继续做好金隅财务公司运营工作,充分发挥财务公司金融平台、资金风险及经济风险的管控平台作用。

(十)公司近三年(含报告期)的普通股利润分配方案或预案、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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2015年		0.30	10	160,166,567.01	2,017,453,761.39	7.94
2014年		0.50		239,232,014.20	2,422,721,815.83	9.87
2013年		0.78		373,201,942.16	3,215,183,494.65	11.61

(十一)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。

(十二)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 2016 年 3 月 24 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 2015 年度社会责任报告》。

2、属于国家环境保护部门规定