公司代码:601992　　公司简称:金隅集团

北京金隅集团股份有限公司

2018 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

2018年度,公司合并实现归属于母公司股东净利润3,260,449,276.97元。母公司实现可供股东分配利润为1,524,735,269.04元,截至2018年期末母公司累计可供股东分配的利润为12,686,531,408.25元。

公司拟以2018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0.55元(含税),共计派发股利总计人民币587,277,412.37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

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	金隅集团	601992	金隅股份
H股	联交所	金隅集团	02009	金隅股份

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

2.1公司所从事的主要业务、经营模式

2.1.1水泥及预拌混凝土业务:公司是全国第三大水泥产业集团,具有较强的区域规模优势和市场控制力,是国内水泥行业低碳绿色环保、节能减排、循环经济的引领者,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、河南和湖南等13个省(直辖市、自治区),熟料产能约1.1亿吨、水泥产能约1.7亿吨。公司以水泥为核心,延伸出相关产品及服务内在联动机制,目前预拌混凝土产能约6500万立方米,骨料产能约3850万吨,助磨剂外加剂产能约34万吨;危废和各类固废年处置能力超130万吨。公司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量近18亿吨。

2.1.2新型建材及商贸物流业务:公司是全国建材行业领军企业和环渤海区域最大的绿色、环保、节能建材生产供应商之一,拥有家具木业、墙体及保温材料、装饰装修材料、建材商贸物流等重点产品和服务。2018年控股天津建材集团后,进一步巩固了在环渤海经济圈建材行业的引领地位,公司主动承担北京城市副中心项目建设所需建筑材料的主供任务,金隅加气板材、金隅屋岩棉、金隅砂浆等产品中标雄安市民服务中心项目,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。在风险可控的前提下,持续做实商贸物流产业并积极探索成熟的电商营销模式。

2.1.3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,年开复工规模达800万平米,已进入北京、上海、天津、重庆、杭州、南京、成都、合肥、海口等15个城市,先后开发建设房地产项目130余个,总建筑规模约3000万平方米,形成了“立足北京、辐射京津冀、长三角、成渝经济区三大经济圈”的全国化开发格局,具备多品类房地产项目综合开发的能力。作为北京市属大型国企,公司多年来引领北京市保障房建设,已累计规划建设保障性住房700余万平方米,提供住房7万多套。公司在不断巩固核心业务优势的基础上,努力开展新型业态培育,围绕非首都城市功能疏解和京津冀协调发展,积极投身城市矿产资源开发利用,已成功进入特色小镇、产业地产、科创地产等多领域,为公司带来了新的发展机遇。

2.1.4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,目前在北京及天津持有的高档写字楼、商业、产业园区等投资物业面积约135万平米,其中在北京核心区的高档投资性物业约72万平米;物业管理面积(包括住宅小区和底商)近1300万平方米,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。

2.2重点行业情况说明

2.2.1水泥行业

2018年,全国固定资产投资(不含农户)635636亿元,同比增长5.9%,增速比2017年下降1.3个百分点;其中基础设施投资(不含电力、热力、燃气及水生产和供应业)增长3.8%,增速明显放缓;房地产开发投资仍维持在95%左右的水平。另一方面,在协会和大企业的带动下,行业自律的效果明显提升,供给收缩,多数地区库存水平处于低位运行,总体供需矛盾得到了一定改善。根据国家统计局《2018年国民经济和社会发展统计公报》统计,全国水泥产量21.2亿吨,同比减少5.3%。价格方面,2018年全年水泥价格持续高位运行,前三个季度,整体表现为高位稳定,大都在400-430元/吨之间运行,四季度开始呈明显上扬走势,12月份全国均价已经达到464元/吨。由于2018年水泥价格持续高位运行,使得2018年水泥行业的利润创造了历史最高水平。

2.2.2房地产开发行业

2018年,房地产政策调控进入了一个新的阶段,一方面继续积极即期非理性需求,另一方面重点调整中长期供给结构。坚持调控不放松,多城落实地方主体责任,政策密集出台,调控力度持续升温。随着房地产市场调控政策持续深化,长效机制建设稳步推进以及金融监管力度加强,在限购限贷、预售限价等严控政策倒以实施的背景下,重点调控城市的新房成交规模继续缩减。

据国家统计局数据显示,2018年全国房地产开发投资120264亿元,比上年增长9.5%。其中,住宅投资85192亿元,增长13.4%,比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。房地产开发企业房屋施工面积822300万平方米,比上年增长5.2%。其中,住宅施工面积569987万平方米,增长6.3%。房屋新开工面积209342万平方米,增长17.2%。房屋竣工面积93550万平方米,下降7.8%。其中,住宅竣工面积66016万平方米,下降8.1%。2018年,房地产开发企业土地购置面积21642万平方米,比上年增长14.2%。商品房销售面积171654万平方米,比上年增长1.3%。住宅销售面积增长2.2%,办公楼销售面积下降8.3%,商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额149973亿元,增长12.2%。其中,住宅销售额增长14.7%,办公楼销售额下降2.6%,商业营业用房销售额增长0.7%。2018年末,商品房待售面积5414万平方米,比上年末减少6510万平方米。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2018年	2017年	本年比上年增减(%)	2016年
总资产	268,276,091,699.13	232,207,482,091.70	15.53	208,397,116,875.73
营业收入	83,116,733,092.15	63,678,330,931.54	30.53	47,738,772,726.96
归属于上市公司股东的净利润	3,260,449,276.97	2,836,664,933.59	14.94	2,686,653,868.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,903,344,151.62	2,090,105,614.67	38.91	2,152,074,630.88
归属于上市公司股东的净资产	57,665,471,499.88	51,162,847,780.44	12.71	44,200,488,652.10
经营活动产生的现金流量净额	-5,042,633,652.16	-11,854,523,780.00	57.46	3,503,749,789.08
基本每股收益(元/股)	0.31	0.27	14.81	0.25
稀释每股收益(元/股)	0.31	0.27	14.81	0.25
加权平均净资产收益率(%)	6.06	6.26	减少0.2个百分点	6.69

3.2 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	9,939,344,514.22	25,426,048,741.76	20,698,992,994.73	27,052,346,841.44
归属于上市公司股东的净利润	-212,606,749.03	2,622,812,865.09	692,988,232.07	157,254,928.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-231,125,501.06	2,400,905,273.56	630,615,232.40	102,949,146.72
经营活动产生的现金流量净额	-3,767,899,777.79	129,301,567.78	-1,192,421,593.55	-211,613,848.60

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 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)	186,956
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	186,143
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

前10名股东持股情况

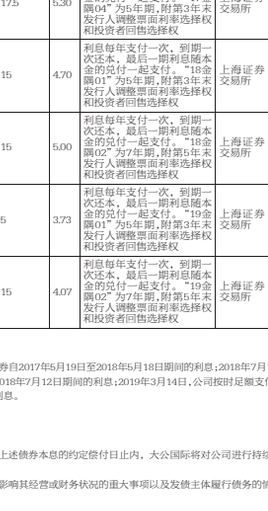
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京国有资本经营管理中心		4,797,357,572	44.9285	0	无		国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED		2,338,764,870	21.9031	0	无		境外法人
中国中材股份有限公司		459,940,000	4.3075	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司		320,798,573	3.0044	0	无		其他
润丰投资集团有限公司		75,140,000	0.7037	0	质押	75,140,000	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司		66,564,000	0.6234	0	无		其他
香港中央结算有限公司		48,658,221	0.4557	0	无		境外法人
北京京国发股权投资基金(有限合伙)		43,115,900	0.4038	0	无		其他
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		41,394,408	0.3877	0	无		其他
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		36,581,411	0.3426	0	无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明		北京国有资本经营管理中心与北京京国发股权投资基金(有限合伙)为一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无					

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 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	2016-03-14	2021-03-14	3193935	3.90	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。	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	2016-03-14	2023-03-14	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
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)品种一	17金隅01	143125	2017-05-19	2022-05-19	35	5.20	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。“17金隅01”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。	上海证券交易所
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)品种二	17金隅02	143126	2017-05-19	2024-05-19	5	5.38	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。“17金隅02”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。	上海证券交易所
北京金隅股份有限公司2017年面向合格投资者非公开发行公司债券(第一期)品种一	17金隅03	145625	2017-07-13	2020-07-13	125	5.20	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。“17金隅03”为3年期,附第2年末发行人调整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2017年面向合格投资者非公开发行公司债券(第一期)品种二	17金隅04	145629	2017-07-13	2022-07-13	175	5.30	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。“17金隅04”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。	上海证券交易所
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)品种一	18金隅01	143731	2018-07-12	2023-07-12	15	4.70	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。“18金隅01”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。	上海证券交易所
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)品种二	18金隅02	143734	2018-07-12	2025-07-12	15	5.00	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。“18金隅02”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。	上海证券交易所
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)品种一	19金隅01	155133	2019-01-09	2024-01-09	5	3.73	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。“19金隅01”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。	上海证券交易所
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)品种二	19金隅02	155134	2019-01-09	2026-01-09	15	4.07	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。“19金隅02”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。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

2018年5月21日,公司按时足额支付了“17金隅01”、“17金隅02”债券自2017年5月19日至2018年5月18日期间的利息;2018年7月13日,公司按时足额支付了“17金隅03”、“17金隅04”债券自2017年7月13日至2018年7月12日期间的利息;2019年3月14日,公司按时足额支付了“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。

“18金隅01”、“18金隅02”、“19金隅01”、“19金隅02”尚未付息。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

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,至上述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。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.47	69.89	0.83
EBITDA全部债务比	0.12	0.12	-
利息保障倍数	1.56	2.64	-40.75

6 核心竞争力分析

公司是绿色环保、节能减排、循环发展的践行者,水泥产能位居全国第三位,是全国建材行业领军企业和环渤海经济圈绿色环保建材行业的标杆;是综合实力位居全国同行业前列的中国房地产百强企业,形成了“立足北京、辐射京津冀、长三角、成渝经济区三大经济圈”的全国化开发格局,具备多品类房地产项目综合开发的能力;是北京最大的投资性物业持有者和管理者之一;在中国500强企业中排名第188位,在产业规模、经济效益、核心竞争力等方面位居全国同行业前列。公司各项主营业务强劲增长、协同发展,已延伸至全国23个省市自治区及境外多个城市。近年来,公司积极顺应京津冀协同发展和供给侧结构性改革的政策导向,2018年4月,金隅冀东资产重组方案获得中国证监会无条件审核通过,未来金隅冀东水泥公司将真正成为公司唯一的水泥业务发展平台,进一步理顺内部产权和管理关系,更好地促进集团及相关产业高质量发展;2018年5月,公司成功参与天津建材集团的混合所有制改革并对其控股,进一步完善了产业布局,实现了建材行业京津冀三地协同发展,增强了发展所需的战略资源储备。

公司核心竞争力主要表现在以下几点:

6.1产业链优势

公司具有纵向一体化的核心产业链优势,经过企业化、集团化、股份化、证券化等重大改革改制,已由传统单一的建材产品生产企业发展成为以“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”为核心产业链的市属大型国有控股产业集团和A+H 整体上市公司。公司依托新型绿色环保建材制造业及装备制造产业发展积累的优势,向房地产开发领域延伸,并注重业务拓展和产业提升,向贸易及服务、高端物业管理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,以市场化方式带动以水泥为主的新型绿色环保建材产品的应用以及设计、装修、物业管理等相关产业的发展;新型绿色环保建材制造、不动产经营和物业服务产业通过充分发挥品牌、管理、技术等方面的优势,也促进了房地产开发项目的品质提升、价值提升和库存去化;并且房地产开发产业借助新型绿色环保建材制造产业在“走出去”战略的实施中所积累的各种资源和优势,开疆拓土、优化布局,挺进目标区域市场。各项主业之间互为支撑、相互促进,以产业链为核心的规模优势、协同优势、集成优势持续增强。

6.2技术创新驱动优势

2018年,公司科技投入13亿元。围绕废弃物处置技术、绿色建材、绿色制造等领域确立了7大类、28个重点科研项目;所属企业承担了8项政府科研课题,均按要求取得了阶段成果;公司牵头承担的国家“863”计划项目顺利通过验收;组织开展了一批符合政府高精尖产业发展要求的绿色环保新技术新产品开发,提升了公司核心竞争力,实现了行业技术引领。

2018年,公司新产品销售收入42.2亿元。金隅超低能耗建筑集成技术成功应用于国内首个超小户型超低能耗建筑示范项目,相对节能率可达92%以上;建成了国内首个在一条水泥生产线上同时处置生活垃圾300吨/天和城市污泥200吨/天的示范线,实现了利用水泥窑协同处置城市废弃物技术的新突破。

2018年,公司获国家专利247项,其中发明专利33项,主编国标、行标、地标25项。唐山冀东装备工程股份有限公司《JLMS-54.4水泥立式辊磨机》成果获河北省科技进步三等奖;金隅中央研究院《磷石膏基改性硫酸钙晶须制备工艺及工业生产》成果获四川省环境保护厅科学技术一等奖;金隅中央研究院和北京金隅砂浆有限公司《干混砂浆性能调控与系列产品制备成套技术开发应用及产业化》成果获中国建筑材料联合会科学技术一等奖;金隅中央研究院和北京金隅成水环保科技有限公司(简称“金隅成水环保公司”)《生活垃圾焚烧飞灰资源化利用技术研究与应用》成果获中国循环经济协会科学技术奖一等奖;贵阳金隅水泥有限公司(简称“贵阳金隅公司”)等5家企业获高新技术企业认定;河北金隅鼎鑫水泥有限公司获河北省技术创新示范企业称号;邢台金隅冶宁水泥有限公司(简称“邢台冶宁公司”)获河北省危废处置工程技术研究中心称号;通达耐火技术股份有限公司的高强耐磨可塑料产品获北京市新技术新产品证书。公司科技创新影响力持续增强。

6.3绿色可持续发展优势

公司充分发挥自身产业优势,主动服务北京“四个中心”建设,做“城市净化器、政府好帮手”,加速转型升级步伐,走绿色可持续发展道路。2018年,金隅成水环保公司飞灰处置二期项目一次调试成功,实现当年达产;贵阳水泥公司拥有金隅自主知识产权的生活垃圾项目实现300吨设计能力;天津振兴水泥有限公司水泥窑处置污染土项目日处理量达到1500t/d,实现水泥窑处置污染土技术新突破;涞水冀东水泥有限责任公司、吉林金隅冀东环保科技有限公司、承德金隅水泥有限责任公司等企业危废处置项目取得正式危废经营许可证;冀东水泥滦县有限责任公司污泥处置项目和邢台味宁公司危废处置项目完成建设。截至目前,公司共有22家企业建成并运行处置污泥、其中危废处置企业11家,核准年总处置能力45.5万吨;生活垃圾、污泥等一般固废处置单位11家,年核准能力85万吨。2018年全年处置各类危险废物27.7万吨,污泥22万吨,生活垃圾13.1万吨,污染土32万吨,分别比去年同期增长112%、369%、269%和487%,处置危险废物能力明显提高。

2018年,公司环保治理投入11.4亿元,开展无组织专项整治及环保与安全提升工程,完成整改800余项。修订并颁发《环境保护管理办法》和环境标准化评价指标体系;制定《利用水泥窑处置危险废物管理办法(试行)》;贯彻生态文明思想、落实环保主体责任的意识明显提升。在日趋严厉的环保督查形势下,推进实施环境标准化建设,坚持低碳绿色可持续发展,实现了公司自身经济效益和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。

2018年,唐山冀东启新水泥有限责任公司按照绿色矿山建设规划方案持续进行矿山综合治理,已经被河北省授予省级绿色矿山称号;邢台味宁公司获得邢台市总工会“大气治理当先锋、绿色发展做贡献”劳动竞赛先进集体称号;冀东海德堡(扶风)水泥有限公司、冀东海德堡(泾阳)水泥有限公司、赞皇水泥公司获得绿色工厂称号。2018年共31家企业开展清洁生产审核工作,所有企业均能按照清洁生产审核要求推进工作,目前,临澧冀东水泥有限公司等13家企业已通过验收。公司在取得经济效益的同时树立了良好的社会形象,体现了国有企业的使命担当。

6.4产融结合优势

在金融强监管和去杠杆的大背景下,市场资金面面临诸多不确定性,实体经济融资成本依旧处于较高水平。为支持并促进各项主业发展,公司加大推进与金融机构的合作力度,创新融资管理,拓展融资渠道。2018年,金隅集团继续保持AAA级主体信用评级,确保了公司在债券市场的融资能力。所属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,为公司的健康可持续发展奠定了坚实金融基础。

2018年,公司外部融资净增加231亿元,主要融资举措有:在上海证券交易所注册50亿元公司债额度并成功发行其中30亿元;将平安资产管理有限责任公司授信额度提升至150亿元,新增发放18亿元;发行220亿元债务融资工具(含30亿元公司债);启动资产证券化业务,获得24.2亿元资金支持;新增21亿元长期经营性物业贷款;金隅融资租赁公司累计向企业放款15.5亿元。在确保资金链安全、有效控制资产负债率的基础上,公司对负债期限结构进行了优化调整。

6.5企业文化及品牌优势

公司大力弘扬以“想干事、会干事、干成事、不出事,好共事”的干事文化、“八个特别”的人文精神、“共融、共享、共赢、共荣”的发展理念和“三重一争”的金隅精神为核心的优秀金隅文化,深化改革、创新驱动、科学管控,共创金隅高质量发展新局面。金隅文化是几代金隅人拼搏奋斗的经验总结,与全体员工共同的事业追求和人文理想高度契合,是推动金隅持续发展的精神支撑和强大动力。“金隅”品牌连续荣获北京市著名商标,并在2018年(第十五届)“中国500最具价值品牌”排行榜中位列第67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 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

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46.12%,归属于母公司净利润约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117.56亿元,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。

2 经营情况讨论与分析

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。

2.1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,充分发挥战略重组效应、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,上损扭亏初步达成。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。

2.2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,提供大量样品、样板。环保建材产品和优质服务。

2.3房地产开发板块

围绕现代管理体制机制改革路地,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。坚持统一调配入力资源,统一城市公司新解体系标准,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 年施工面积前期节点大幅提前,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	成都市高新区IT者路道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B-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2019G037号牛场1-8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区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	---	---	---

2.4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%;百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 90%。

3 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	83,116,733,092.15	63,678,330,931.54	30.53
营业成本	60,720,721,116.68	47,635,012,016.74	27.47
销售费用	2,915,690,243.38	2,607,289,133.93	11.83
管理费用	7,155,497,049.68	6,146,129,273.18	16.42
财务费用	3,047,478,342.17	2,675,587,642.88	13.90
经营活动产生的现金流量净额	-5,042,633,652.16	-11,854,523,780.00	57.46
投资活动产生的现金流量净额	-8,383,929,591.33	-699,588,998.89	-1,098.41
筹资活动产生的现金流量净额	14,079,944,375.83	7,328,032,485.98	92.14

4 费用

单位:元

费用项目	2018年	2017年	变动	变动比例(%)
销售费用	2,915,690,243.38	2,607,289,133.93	308,401,109.45	11.83
管理费用	7,155,497,049.68	6,146,129,273.18	1,009,367,776.50	16.42
财务费用	3,047,478,342.17	2,675,587,642.88	371,890,699.29	13.90

5 研发投入

单位:元

本期费用化研发投入	154,340,576.16
研发投入合计	154,340,576.16
研发投入总额占营业收入比例(%)	0.19

6 现金流

单位:元

项目	2018年	2017年	变动	变动比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	-5,042,633,652.16	-11,854,523,780.00	6,811,890,127.84	57.46
投资活动产生的现金流量净额	-8,383,929,591.33	-699,588,998.89	-7,684,340,592.44	-1,098.41
筹资活动产生的现金流量净额	14,079,944,375.83	7,328,032,485.98	6,751,911,889.85	92.14

7 资产负债情况分析

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	18,774,468,260.66	7.00	17,903,847,144.72	7.71	4.86	
应收票据及应收账款	18,665,867,265.35	6.96	15,867,845,894.72	6.83	17.63	
存货	114,912,793,681.36	42.83	98,649,716,753.63	42.48	16.49	
其他流动资产	3,710,725,422.82	1.38	3,438,847,412.19	1.48	7.91	
在建工程	2,929,675,428.99	1.09	2,981,062,425.11	1.28	-1.72	
长期待摊费用	1,242,705,854.17	0.46	1,134,362,027.11	0.49	9.55	
应付票据及应付账款	20,438,365,203.63	7.62	17,205,078,515.28