

# 共享价值 相伴成长

——北京金隅股份有限公司首次公开发行A股暨换股吸收合并太行水泥网上路演精彩回放

北京金隅股份有限公司  
董事长 蒋卫平先生致推介辞

尊敬的各位投资者：

首先，我谨代表北京金隅股份有限公司，向参加本次“金隅股份首次公开发行A股暨换股吸收合并太行水泥”网上路演推介的投资者表示热烈欢迎！并对长期以来关心和支持金隅股份和太行水泥发展的社会各界朋友表示衷心的感谢！同时也感谢中国证券网提供本次路演的交流平台！

首先，请允许我向大家介绍一下金隅股份的基本情况：

金隅股份控股股东北京金隅集团是北京市国资委下属优质的国有大型企业，金隅集团主营优质业务资产全部注入上市公司，金隅股份主要从事水泥、新型建筑材料、房地产开发和投资物业及管理四大板块业务，是京津冀地区占据领导地位的水泥及绿色、环保、节能新型建筑材料业务生产商，是北京市最大的保障性住房开发商之一，是北京市最大的高档商业地产持有商。近年来，金隅股份业务快速发展，盈利水平大幅提高。2007年至2009年，公司营业收入和净利润的复合年增长率分别为23.5%和71.0%。2009年7月29日，金隅股份发行的H股在香港联合交易所主板上市交易，并于2009年11月和2010年3月先后入选MSCI国际指数和恒生综合指数成分股。

2007年，金隅集团通过间接收购成为太行水泥的实际控制人。考虑到太行水泥与金隅股份水泥业务之间的同业竞争，金隅集团承诺“整合水泥资产、解决同业竞争问题”。近年来，金隅股份在高速发展的同时，一直在努力寻求整合水泥资产的最佳方式，通过上述承诺，公司在与中介机构进行了深入研究和讨论，综合考虑各方利益后，精心设计了采取吸收合并太行水泥暨金隅股份IPO首发方案，此方案取得了各个监管部门的支持，太行水泥、金隅股份股东会也分别以97%和99%的高票通过本次换股吸收合并方案。本方案各条款的设置都本着兑现H股上市承诺、彻底解决金隅股份与太行水泥同业竞争和关联交易，不断强化提升公司在京津冀区域水泥市场的竞争力和话语权，方案切实保障太行水泥A股中小股东利益的原则：

第一，金隅股份确定的发行价格和换股比例，充



分考虑了对太行水泥中小股东利益的保护；

第二，与太行水泥相比，金隅股份是拥有完整产业链的优质公司，在H股市场广受投资者欢迎，因此回归A股将会给参与换股的投资者带来更优及长远的回报；

第三，金隅股份在方案中设定了合理价格的现金选择权及追加选择权，给予中小投资者以充分保护。

按照本次发行方案，原太行水泥股东将通过换股成为金隅股份的A股股东。参与换股的股东所分享的企业成长将由太行水泥扩大到整个金隅股份四大板块。换股吸收合并完成后，金隅股份将完成下属水泥资产整合，进一步发挥各板块的协同效应，金隅股份各板块的快速发展和优异盈利能力将为A股投资者尤其是太行水泥的投资者带来更加丰厚的收益。

今天，我们希望借助本次网上交流平台，与广大投资者就本次A股发行及换股方案以及公司未来发展进行深入探讨，充分听取各位的建设性意见。希望通过这次交流，能进一步增进大家对金隅股份的认识和了解，并衷心希望得到大家对本次A股发行及换股方案的支持。最后，我用一句话表达金隅股份与广大投资者的关系，“共享价值，相伴成长”。让我们一起见证金隅美好的发展未来。

谢谢大家！



蒋卫平先生  
姜德义先生  
王洪军先生  
吴向勇先生  
郑宝金先生

任劲先生  
陈渭女士  
陈兴珠先生  
罗浩先生  
王磊先生



全体嘉宾合影

公司嘉宾合影

北京金隅股份有限公司董事长  
北京金隅股份有限公司执行董事、总裁  
北京金隅股份有限公司执行董事、财务总监  
北京金隅股份有限公司董事会秘书  
河北太行水泥股份有限公司副总经理、董事会秘书

中银国际证券有限责任公司副执行总裁、投资银行部主管、董事总经理  
中银国际证券有限责任公司投资银行部主管、资本市场部主管、董事总经理  
中银国际证券有限责任公司投资银行部企业融资组主管、执行总经理、保荐代表人  
中银国际证券有限责任公司投资银行部副总经理、保荐代表人  
中银国际证券有限责任公司资本市场部副总经理

## 出席嘉宾

## 发行篇

问：请问本次公司选择换股吸收合并方式回归A股的主要考虑是什么？

蒋卫平：(1) 金隅集团在收购太行水泥以及金隅股份H股首次公开发行申请时均已承诺在时机成熟时整合旗下水泥资产，以解决本公司和太行水泥之间的同业竞争问题。通过本次换股吸收合并，金隅集团将履行前期承诺，实现对旗下水泥资产的整合，并实现解决公司和太行水泥之间的同业竞争，完善公司治理架构等目的。

(2) 公司作为国内领先的建材企业和H股蓝筹上市公司，通过本次换股吸收合并回归A股，实现更好更快发展，使境内投资者分享公司经营成果。

(3) 本次换股吸收合并后，将有利于提高公司产业链的完整性，提高管理效率并进一步加强产业链的协同效应。

问：请具体说明一下如何保障太行水泥股东的利益？

蒋卫平：(1) 本次太行水泥换股价格为10.80元/股，远高于同行业可比公司的估值水平，给予太行水泥股东充分的风险溢价。

(2) 在本次换股吸收合并中，金隅股份设置了现金选择权和追加选择权，通过两次选择权的设置充分保障太行水泥股东的利益。

(3) 根据经审计的金隅股份合并财务报表，2007年、2008年和2009年，公司分别实现营业收入83.69亿元、88.85亿元和127.67亿元，分别实现净利润6.74亿元、13.73亿元和19.73亿元，复合年增长率分别为23.5%和71.0%。通过换股，太行水泥原股东将成为金隅股份股东，将有机会分享公司的高速增长和良好业绩回报。

问：金隅股份虽然是以建筑为主，但还有一部分房地产业务，目前监管部门对房地产融资的政策一直非常严格，请问中银国际完成这个项目有什么特别的经验？

任劲：1、本次吸收合并主要是金隅股份为了履行前期做出的承诺而做的，是为了进行水泥资产的整合而做的；根据方案，本次交易没有任何融资，不涉及利用募集资金从事地产开发的行为；3、金隅股份的房地产业务中，有很大比例是保障性住房。

问：金隅股份本次换股吸收合并提供了两次现金选择权，请问这两次现金选择权有什么不一样呢？分别如何行使？

陈渭：为保护太行水泥股东利益，本次换股吸收合并将向2月1日收盘后持有太行水泥的股东提供第一次现金选择权。

问：金隅股份本次换股吸收合并提供了两次现金选择权，请问这两次现金选择权有什么不一样呢？分别如何行使？

蒋卫平：国家近期出台一系列房地产调控政策，对促

进房地产市场平稳健康发展、遏制部分城市房价过快上涨

势头，起到了良好的效果。尤其随着一系列住房保障政策的完善和落实，在未来几年时间内，保障性住房将成为房

地产开发新的增长点，对房地产行业长期稳定健康的发展

起到了积极的作用。

问：请介绍金隅股份的房地产业务情况以及与其

他房地产企业的区别。

蒋卫平：国家自1987年开始进入房地产开发领

域，主要开发包括保障性住房、商品房、写字楼在内的多元化、多档次的房地产品。

问：金隅股份是拥有完整产业链的大型综合建材集

团，房地产业收入占比不超过30%。

问：保障性住房是金隅股份房地产业务的重要组成部

分，符合房地产宏观调控的政策导向。作为北京市大型国

有企业和北京市最大的保障性住房开发企业之一，保

障性住房一直是金隅股份房地产业务的重要组成部分。

公司先后完成了400多万平方米的保障性住房，为北京市提供了近5万套保障性住房房源。其中，美和园项目和朝

阳新城项目分别为北京市第一个交用的限价商品房项目

和第一个开工的廉租房项目。

报告期内，金隅股份房地产业务中保障性住房竣工面

积占公司总竣工面积的比例由2007年的28.83%逐年上升

至2010年上半年的63.25%。2010年1-6月期间，金隅股

份完成保障性住房结转面积20.90万平方米，同比增长

152.4%；销(预)售保障性住房面积17.80万平方米，同比增

长17.18%，占销(预)售项目总面积的72.5%。

问：金隅股份与其他房地产业务的区别

金隅股份于2009年7月29日在香港联交所上市

后，建立并不断完善公司治理结构和内部控制体系，各业

务板块的生产经营均严格遵守国家相关的法律法规。

公司管理层也密切关注国家对于房地产业的调控政策，确保

公司房地产业务的发展战略与国家的政策导向紧密结合。

金隅股份房地产业务区别于其他房地产业公司的重

要特点是，金隅股份房地产业务是在新型建材板块

企业结构调整和土地资源整合的基础上派生和发展起来

的，金隅股份大部分商品房开发用地和保障性住房建设用地来自自有工业用地转化，没有在市场上拿过一块高价地，确保

公司房地产业务在当前宏观调控政策下的可持续发展。

问：请介绍金隅股份水泥环保产业的优势是什么？

蒋卫平：金隅股份下属水泥生产企业积极开展在现有

水泥生产线上进行余热发电、处置工业废弃物、城市污泥及垃圾等。金隅股份下属的北京金隅红树林环保技术有限公司拥有全国第一条利用水泥窑处理城市工业废弃物环保示范线，年处置能力达到10万吨，是国内处置城市工业废弃物历史最长、处置种类最多、规模最大的建材环保型企业。金隅股份下属的北京市瑞河水泥有限公司也是全国最早开始使用纯低温余热发电技术的水泥企业之一。公司将进一步拓展“低碳经济和循环经济”的新型水泥产业发展模式，发挥余热发电、城市固体废弃物处置等技术优势，降低运营成本，提高生产附加值，创新水泥行业盈利模式。

问：请介绍金隅股份近年来的发展情况。

姜德义：金隅股份作为国内建材行业的优质企业，上市当年即入选恒生综合指数成分股和MSCI指数，在“中国企业500强”评比中位列第287位，“中国企业家效益200强”评比中位列第169位。

近年来，公司业务快速发展，盈利水平大幅提高。2007年至2009年，公司营业收入和净利润的复合年增长率分别为23.5%和71.0%。2009年，公司营业收入首次突破百亿大关，达127.67亿元，同时实现净利润19.73亿元。根据经审计的2009年财务报告，金隅股份2008年营业收入和净利润分别达到299.36亿元和28.87亿元，2010年营业收入和净利润将分别达到325.85亿元和36.28亿元。公司回归A股后，将充分利用两地资本市场平台，进一步稳步发展，实现公司“十二五”战略目标。

问：请介绍金隅股份的投资亮点是什么？

蒋卫平：金隅股份是中国环渤海地区最大的建材企业之一，是北京地区具有领导地位的房地产开发商和大型物业服务及管理公司。公司充分利用自身独特的资源优势，以建筑材料制造为主业，纵向延伸出房地产开发、物业投资及管理等产业，形成中国大型建材生产企业中独一无二的纵向一体化产业链结构。

(1) 公司受益于京津冀地区独特的区位优势，具有显著的区域规模优势和市场控制力；

(2) 公司是国家重点扶持的十二家大型水泥企业集团之一；

(3) 公司是水泥行业低碳绿色环保、节能减排、循环经济的领导者；

(4) 公司是环渤海区域最大的绿色、环保、节能建材供应商之一；

(5) 公司是北京最大的保障性住房开发商之一，北京地区拥有丰富的工业用地储备，其他地区一线城市的开发利用地成本较低；

(6) 公司是北京最大的高档投资性物业持有者之一。

问：请介绍金隅股份物业投资板块。

蒋卫平：公司目前持有和管理的物业位于北京核心区域、优质地段，截至2010年6月30日，公司在北京持有64.5万平方米投资性物业，并管理约150万平方米的高档物业。公司持有的环球贸易中心是由4座智能化写字楼、会议展览中心及大型商场组成的大型综合性商业中心。

2008年，环球贸易中心获得由住建部颁发的“全国物业管理示范大厦”荣誉称号。

投资性物业为公司其他板块的运营提供了稳定的现金流支持，同时，公司对投资性物业公允价值采用了审慎的计量方法，目前，公司投资型物业估值仅为约14,000元/平方米，给投资性物业的估值预留了充足的上涨空间。

问：首先祝公司成功上市。公司今年整体发展思路如何？今年是否有再融资计划？

蒋卫平：十分感谢投资者对公司的关心。为实现公司的发展战略和总体目标，我们将实施以下发展计划：1) 依托京津冀地区区域一体化和首都建设“人文北京、科技北京、绿色北京”的目标，继续拓展主营业务；2) 进一步加强内外部资源整合，通过提高产业集中度和拓展发展空间增强市场竞争力；3) 积极发展循环经济和低碳经济，为市场提供现代化的环保及节能产品，走可持续发展道路；4) 加大科技研发力度，深化在行业内的技术创新优势，为公司创新发展提供不竭动力。关于未来公司再融资计划，公司将根据实际情况进行相关考虑和安排。谢谢！

问：公司水泥业务除了现在的区域发展，未来是否有扩张计划？

姜德义：谢谢您的提问！公司的水泥业务主要市场定位在京津冀地区，未来公司水泥业务仍将不断巩固和提升在该地区的市场份额和竞争力。同时，我们还将向该区域周边市场进行延伸和扩张。

中银国际证券有限责任公司副执行总裁、  
投资银行部主管、董事总经理 任劲先生致辞

尊敬的金隅股份、太行水泥各位领导，各位投资者，  
各位关心和支持本次换股吸收合并方案以及金隅股份  
登陆A股市场的朋友们：

首先，作为本项目独家保荐人(主承销商)和合  
并方财务顾问，我谨代表中银国际证券有限责任公司，  
对所有参与今天网上路演的嘉宾和投资者，表示热烈的  
欢迎和衷心的感谢！

金隅股份是北京市属大型重点国有企业，公司充  
分利用自身独特的资源优势，以建筑材料制造为主业，  
纵向延伸出房地产开发、物业投资及管理等产业，  
形成中国大型建材生产企业中独一无二的纵向一体化  
产业链结构。金隅股份是全国最大的建筑材料生产企  
业之一，是京津冀区域最大水泥生产企业，也是北  
京市最大的保障性住房开发建设企业之一。近年来，  
金隅股份业务快速发展，盈利水平大幅提高。

金隅股份本次将首次公开发行A股同时换股吸  
收合并太行水泥，这是近年来A股市场上比较少见  
的创新型的交易案例。本次换股完成后，不仅可以彻  
底解决太行水泥的同业竞争和关联交易等问题，金  
隅股份的水泥资产也将得到全面整合，真正实现金  
隅股份下属经营性资产的整体上市，夯实京津冀  
区域水泥建材行业的领导地位和规模经济优势。本  
次方案设置了合理的换股价格和换股比例，而且设  
置了现金选择权和追加选择权，通过两次选择权的  
安排充分保障太行水泥股东的利益。更重要的是，  
与太行水泥单一的水泥业务相比，金隅股份作为规模  
更大且拥有完整产业链的优质公司，本次换股将会  
给太行水泥股东带来更稳定、长远的回报。

最后，我衷心预祝本次网上路演圆满成功！  
谢谢大家！

北京金隅股份有限公司  
执行董事、总裁 姜德义先生致答谢辞

尊敬的各位嘉宾、各位投资者、各位网友：

北京金隅股份有限公司首次公开发行A股暨换  
股吸收合并河北太行水泥股份有限公司的网上路演  
就要结束了，感谢各位投资者的热情关注与参与，  
感谢中国证券网为我们提供与广大投资者便捷沟通  
的网络交流平台。

通过与各位投资者朋友坦诚而深入沟通，我们  
体会到了一种感动、一份力量、一份责任。大家对公  
司产业运营与发展提出诸多非常好的建议，坚定了  
我们对金隅股份未来发展的信心；各位对公司一如既  
往地支持和关注，将是我们不断创新发展与取得新  
的良好业绩的动力，这也是各位送给公司最好的新  
年礼物。

本次金隅股份换股吸收合并太行水泥完成之后，  
将顺利完成整合太行水泥的全部水泥业务，进一步扩  
大旗下水泥板块的市场影响力和规模优势。通过加  
大重点项目建设和加快兼并重组步伐进一步完善产  
业布局，加强京津冀地区的市场份额。同时，公司将  
进一步拓展“低碳经济和循环经济”的新型水泥产  
业发展模式，创新水泥行业盈利模式。新型建筑材料  
板块将加快园区化和产业集群化发展，集中优势资  
源重点发展优势产品，培育一批具有国际竞争力、高  
附加值的绿色、环保、节能产品。