
股東周年大會補充通告

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本通告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

BBMG 金隅
北京金隅股份有限公司
BBMG Corporation*
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2009)

股東周年大會補充通告

謹此提述北京金隅股份有限公司(「**本公司**」)日期為二零一七年三月二十九日的股東周年大會通告(「**該通告**」)，當中載列本公司股東周年大會(「**股東周年大會**」)的詳情，以及將提呈股東於股東周年大會上批准的決議案。

於二零一七年四月二十五日，本公司董事會(「**董事會**」)收到本公司控股股東北京國有資本經營管理中心(持有本公司股本總數約44.93%)提交的臨時提案，要求載入本公司股東於股東周年大會上考慮增加三項決議案，分別為(i)關於對2013年建議配售之北京金隅國際物流園項目建設方案進行調整的議案；(ii)批准本公司擬開展債權融資計劃的議案；及(iii)批准本公司擬開展租金收益權資產證券化的議案(合稱「**提案**」)。根據有關法律、法規及本公司《**公司章程**》的規定，董事會在二零一七年四月二十六日決議將提案提交股東周年大會審議。

茲補充通告將如期於二零一七年五月十七日下午二時正假座中華人民共和國北京市東城區北三環東路36號環球貿易中心D座22樓第六會議室舉行股東周年大會，以考慮及酌情批准下列新增之第12項普通決議案及第13至14項特別決議案，以及該通告先前所載的其他決議案：

普通決議案

12. 考慮並酌情批准本公司對2013年建議配售之北京金隅國際物流園項目建設方案進行調整的議案。

* 僅供識別

股東周年大會補充通告

特別決議案

13. 考慮並酌情批准本公司擬開展債權融資計劃的議案：

「動議

授權本公司按下列主要條款開展債權融資計劃：

為拓寬融資渠道，優化債務結構，降低融資成本，滿足生產經營的需要，本公司擬開展債權融資計劃，以非公開方式掛牌募集資金不超過人民幣50億元，具體方案如下：

(1) 融資品種

債權融資計劃。

(2) 融資規模

不超過人民幣50億元(以實際融資額為準)。

(3) 融資期限

一年以上(含)。

(4) 融資場所

北京金融資產交易所。

(5) 融資利率

融資利率公司將根據融資時市場情況且與主承銷商協商後確定。

(6) 募集資金用途

包括但不限於置換銀行貸款、債券、補充少量流動資金等各項資金需求。

(7) 授權期限

自股東周年大會審議通過之日起24個月內。

股東周年大會補充通告

(8) 授權事宜

提請股東周年大會一般及無條件地授權本公司任何兩名執行董事組成董事小組。

董事小組根據適用法律以及屆時的市場條件，從維護本公司利益最大化的原則出發決定／辦理以下事宜：

- (i) 決定債券發行的具體事宜，制定並實施具體發行方案，包括但不限於申請註冊本公司剩餘可註冊債券額度、發行規模、分期發行計劃、各期發行金額及期限的安排、還本付息的期限及方式、票據利率或其確定方式、擔保事項、根據實際情況決定募集資金在上述募集資金用途內的具體安排及資金使用安排，以及選擇合格的專業機構參與本次債券的發行；
- (ii) 代表本公司進行所有與本次債券發行相關的談判，簽署和執行所有相關協議及其他必要文件，並根據監管機構上市公司監管的要求，履行相關的信息披露程序(如需)；
- (iii) 辦理向相關監管部門申請債券發行的審批事宜並依據監管部門的意見(如有)對具體發行方案做適當調整；及
- (iv) 採取所有必要且符合本公司利益的行動，決定／辦理其他與債券發行相關的具體事宜。」

14. 考慮並酌情批准本公司擬開展租金收益權資產證券化的議案：

「動議

授權本公司按下列主要條款開展租金收益權資產證券化的議案：

為盤活存量資產，加速資金周轉，拓寬融資渠道，降低融資成本，本公司擬對北京海澱區騰達大廈的租金收益權和北京市朝陽區建達大廈的租金收益權開展資產證券

股東周年大會補充通告

化運作，即通過專項計劃管理人中國中投證券有限責任公司和平安證券股份有限公司分別設立專項計劃，並通過專項計劃發行資產支持證券進行融資。具體方案如下：

(1) 專項計劃概述

本公司將分別基於北京海澱區騰達大廈的租金收益權和北京市朝陽區建達大廈的租金收益權形成的信託受益權轉讓給專項計劃管理人設立的專項計劃進行融資。專項計劃分為兩個產品，分別對應北京海澱區騰達大廈的租金收益權(融資規模預計不超過人民幣20億元)(以下簡稱「**騰達項目專項計劃**」)和北京市朝陽區建達大廈的租金收益權(融資規模預計不超過人民幣10億元)(以下簡稱「**建達項目專項計劃**」)。

上述兩項專項計劃總產品規模合計不超過人民幣30億元，期限不超過24年，期限結構為3+3+...+3年，每三年附加投資者向發行人回售證券的選擇權以及發行人票面利率調整選擇權。

擬發行的資產支持證券分為優先級資產支持證券和次級資產支持證券，其中北京金隅財務有限公司(以下簡稱「**金隅財務**」)採用餘額包銷方式參與部分承銷工作。

(2) 專項計劃基本情況

(i) 基礎資產

1. 騰達項目專項計劃的基礎資產為北京市海澱區騰達大廈的租金收益權，通過專項計劃管理人設立「金隅2017騰達大廈租金收益資產支持證券」(暫定名，以專項計劃實際成立時的名稱為準)，發行資產支持證券進行融資；及
2. 建達項目專項計劃的基礎資產為北京市朝陽區建達大廈的租金收益權，通過專項計劃管理人設立「金隅2017建達大廈租金收益資產支持證券」(暫定名，以專項計劃實際成立時的名稱為準)，發行資產支持證券進行融資。

股東周年大會補充通告

(ii) 交易結構

本公司分別就上述基礎資產設立專項信託計劃(以下簡稱「專項信託」)。計劃管理人通過向合格投資者發行資產支持證券募集資金購買本公司所擁有的專項信託受益權。在專項計劃存續期間，基礎資產產生的現金流將按約定劃入指定賬戶，由專項計劃託管銀行根據計劃管理人的分配指令對現金流進行分配。在專項計劃存續期內，若出現專項計劃賬戶當期收到的款項不足以支付該期優先級資產支持證券本息的情形，則由本公司補足相應差額。

(iii) 擬發行的資產支持證券情況

騰達項目專項計劃資產支持證券將分為優先級資產支持證券和次級資產支持證券，融資規模預計不超過人民幣20億元(以專項計劃實際成立時的規模為準)，其中優先級資產支持證券向符合法律規定的合格投資者發售，預期收益率視市場詢價情況而定；次級資產支持證券預期收益率預計不低於中國人民銀行3年期貸款基準利率，由金隅財務負責餘額包銷。優先級資產支持證券和次級資產支持證券的規模、佔比、期限等相關要素可能因監管機構要求或市場需求進行調整。資產支持證券將擬在證券交易所掛牌交易。

建達項目專項計劃資產支持證券將分為優先級資產支持證券和次級資產支持證券，融資規模預計不超過人民幣10億元(以專項計劃實際成立時的規模為準)，其中優先級資產支持證券向符合法律規定的合格投資者發售，預期收益率視市場詢價情況而定；次級資產支持證券預期收益率預計不低於中國人民銀行3年期貸款基準利率，由金隅財務負責餘額包銷。優先級資產支持證券和次級資產支持證券的規模、佔比、期限等相關要素可能因監管機構要求或市場需求進行調整。資產支持證券將擬在證券交易所掛牌交易。

股東周年大會補充通告

(3) 交易對方情況介紹

(i) 專項計劃管理人

1. 騰達項目專項計劃管理人為中國中投證券有限責任公司
2. 建達項目專項計劃管理人為平安證券股份有限公司

(ii) 差額支付承諾人

本公司為本次專項計劃的差額支付承諾人，具體事宜以出具的《差額支付承諾函》為準。」

承董事會命
北京金隅股份有限公司
主席
姜德義

中國北京，二零一七年四月二十六日

附註：

1. 關於第12項普通決議案的補充資料

北京金隅國際物流園項目為本公司2013年建議配售(詳情請見本公司日期為2013年9月5日及2013年10月30日之公告及2013年10月15日之通函)之募投項目之一，因宏觀經濟環境和相關產業政策發生了變化，為保證該項目的順利實施和中小股東的利益，擬對該項目的建設方案進行調整，具體內容如下：

北京金隅國際物流園原方案基本情況

1、 項目情況要點

項目名稱：	北京金隅國際物流園工程項目
總投資：	人民幣1,369,380,700元
項目實施主體：	本公司二級全資子公司北京市加氣混凝土有限責任公司
項目區位：	北京市大興區黃村鎮大莊村
建設用地面積：	165,800平方米
總建築面積：	318,440平方米

股東周年大會補充通告

2、 基本情況

北京金隅國際物流園工程項目位於北京市大興區黃村鎮大莊村，南六環與京開高速交匯處，處於北京市規劃建設的京南物流商港核心區，緊鄰規劃建設的首都第二機場。園區總體規劃佈局為「一園區三中心」，包含綜合物流中心、綜合展貿辦公中心、醫藥物流中心。物流園區主要業務為倉儲、信息交流、流通加工與配送等。物流園建設用地面積165,800平方米，項目規劃總建築面積318,440平方米。

北京金隅國際物流園工程項目的運營管理模式如下：

- (1) 面向建材家居行業的運營模式：提供產品展示交易及倉儲物流平台，發揮金隅商貿品牌影響力，建設以陶瓷品牌生產企業區域營銷中心為牽動，以陶瓷交易（批發及電子商務）為主體，以倉儲物流、物流金融、物流信息等服務為配套的大型陶瓷商業地產綜合體。
- (2) 面向電子商務行業的運營模式：與電子商務平台商合作建立電子商務訂單履行中心，依託電子商務平台，以客戶需求為導向，優選服務產品組合，以專業的服務管理能力和協同工作平台，全力為客戶打造卓越的供應鏈物流服務平台。
- (3) 面向汽車配件行業的運營模式：為汽車行業主機廠、相關電子廠商以及周邊4S (Sale, Sparepart, Service及Survey) 服務商提供零部件倉儲、配送、排序、分包等專業化物流服務。
- (4) 面向生物醫藥行業的運營模式：與醫藥企業合作成立合資公司，進行生物醫藥倉儲物流設施開發建設，在滿足合作之自用部分的同時，開展面向社會化的專業倉儲物流服務。

3、 經濟評價

指標	內容
投資回收期	11.53年
財務內部收益率	8.57%

項目調整的原因

隨著《京津冀協同發展規劃綱要》頒佈實施，為堅持和強化首都全國政治中心、文化中心、國際交往中心、科技創新中心的核心功能，北京非首都功能開始有序疏解。此外，大興區依託北京新機場建設，發展臨空經濟區，將帶動高端產業集聚發展，根據初步規劃，臨空經濟區總投資將達到人民幣3,400億元，並成為京津冀地區最大的新增長引擎。

股東周年大會補充通告

為順應首都政策調整、積極響應區域政府號召和產業規劃，北京金隅國際物流園適時提升園區定位，積極向高端化、國際化轉變，在建設功能上，由最初以提供物流服務為核心業務轉向以跨境電商、設計創意、電商物流、高端服務業集成平台為核心，含展示交易、研發、會議、配套服務等功能於一體的電商產業聚集區和專業電商創新平台。

北京金隅國際物流園調整後的具體情況

1、 項目情況要點

項目名稱：	北京金隅國際物流園工程項目
總投資：	人民幣1,300,846,900元
項目實施主體：	本公司二級全資子公司北京市加氣混凝土有限責任公司
項目區位：	北京市大興區黃村鎮大莊村
建設用地面積：	146,239.31平方米
總建築面積：	277,568.80平方米

2、 基本情況

北京金隅國際物流園工程項目位於北京市大興區黃村鎮大莊村，南六環與京開高速交匯處，處於北京市規劃建設的京南物流商港核心區，緊鄰規劃建設的首都第二機場。園區總體規劃佈局為「一園區三中心」，包含綜合物流中心、綜合展貿辦公中心、醫藥物流中心。物流園區主要業務為倉儲、信息交流、流通加工與配送等。物流園建設用地面積146,239.31平方米，項目規劃總建築面積277,568.80平方米。

北京金隅國際物流園工程項目的運營管理模式如下：

- (1) 面向建材家居行業的運營模式：向金隅商貿提供產品展示交易及倉儲物流平台，發揮行業品牌影響力，建設以陶瓷品牌生產企業區域營銷中心為牽動，以陶瓷交易(批發及電子商務)為主體，以倉儲物流、物流金融、物流信息等服務為配套的大型陶瓷商業地產綜合體。以產品代購模式作為園區盈利方式進行資金流的整合，從而擴大園區收入。
- (2) 面向電子商務行業的運營模式：建立電子商務訂單履行中心，依託電子商務平台，以客戶需求為導向，優選服務產品組合，以專業的服務管理能力和協同工作平台，全力為客戶打造卓越的供應鏈物流服務平台。以訂單履行量作為營業收入，按一定比例計取收益。

股東周年大會補充通告

- (3) 面向生物醫藥行業的運營模式：進行基於新版Good Supply Practice (GSP) 標準的生物醫藥倉儲物流設施開發建設，在滿足合作方自用部分的同時，開展面向社會化的專業倉儲物流服務。

為保證募集資金使用的安全性、合理性，避免投資風險，建設進度隨建設功能做了相應調整，項目竣工時間擬由二零一六年十二月底延長至二零一八年十二月底。

3、 經濟評價

指標	內容
投資回收期	13.72年
財務內部收益率	8.01%

可行性分析

項目位於北京市大興區黃村鎮大莊村，南六環路與京開高速路交匯處，處於北京市規劃建設的京南物流商港核心區，符合北京市城市發展規劃。打造北京金隅國際物流園，不但可以支持本公司建材產業保持發展的強勁後勁和健康良好的物流發展環境，而且有利於本公司構建物流基地網絡和向物流園區發展的戰略轉型，構建自身建材商貿領域更加完善的產業經營鏈條，促進拓展大宗商品的國內外貿易，早日形成可持續的業務規模和效益增長點。

本公司本次調整後的募集資金投資項目雖然已全面考慮了產業政策和市場狀況、進行了市場調研和分析論證，並對募投項目實施的各個環節作出了具體應對措施，但是在項目開發建設過程中，受宏觀政策變化、市場變化的不確定性等因素的影響，仍存在市場發生變化、項目實施進度不能保證或者項目完成後實際運營情況無法達到當初預期正常狀態等方面的風險，將可能給募投項目的預期效益帶來一定影響。

調整後募投項目已經取得或者尚待有關部門審批的說明

本項目已取得所需的審批，本次調整不構成對項目的重大調整，無須另行取得有關部門的審批。

2. 關於第14項特別決議案的補充資料

(i) 專項計劃的意義

- 1、 可拓寬融資渠道。資產證券化是股權融資、債券融資之外的另一種融資形式，可成為本公司現有融資方式的有益補充；

股東周年大會補充通告

- 2、 資產證券化可以將不具有流動性的基礎資產轉變為流動性較高的現金資產，達到盤活資產的目的；及
- 3、 資產證券化能有效降低融資成本，減少企業受銀行信貸政策影響。

(ii) 專項計劃對本公司的影響

本公司利用上述基礎資產進行資產證券化，可以盤活存量資產、拓寬融資渠道，有利於其更好的開展業務。本次專項計劃的實施，能夠提高本公司資金使用效率，優化資產結構，改善本公司資產負債率等。

3. 載有上文所述之第12項普通決議案及第13至14項特別決議案之補充代表委任表格將隨附日期為二零一七年四月二十六日之本股東周年大會補充通告。
4. 有關將於股東周年大會提呈的其他決議案詳情、暫停辦理股東登記、出席股東周年大會資格、出席股東周年大會的登記程序、委任受委代表及其他相關事宜，股東務請參閱該通告。
5. 於本通告日期，本公司的執行董事為姜德義、吳東及臧峰；以及獨立非執行董事為王光進、田利輝、唐鈞及魏偉峰。