



**中國建築股份有限公司**  
CHINA STATE CONSTRUCTION ENGRG. CORP. LTD



北京市海淀区三里河路 15 号

## 首次公开发行股票招股说明书

保荐机构（主承销商）



北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

# 中国建筑股份有限公司

## 首次公开发行股票招股说明书

发行股票类型：人民币普通股（A股）

发行股数：120亿股A股，占本次发行后总股本比例的40%

每股面值：人民币1.00元

每股发行价格：人民币4.18元

发行日期：2009年7月22日

上市的证券交易所：上海证券交易所

发行后总股本：300亿股

本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺：本公司控股股东中国建筑工程总公司承诺：自本公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的本公司股份，也不由本公司收购该部分股份。

的承诺：本公司股东中国石油天然气集团公司、宝钢集团有限公司和中国中化集团公司承诺：自公司工商登记日（2007年12月10日）起三十六个月内，不转让其持有的发行人在公司工商登记日向其发行的全部普通股股份。

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94号）的有关规定，本公司首次公开发行股票并上市后，由本公司国有股股东转由全国社会保障基金理事会持有的本公司国有股，全国社会保障基金理事会将承继原国有股东的禁售期义务。

保荐机构（主承销商）：中国国际金融有限公司

招股说明书签署日期：2009年7月28日

# 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

1、 根据《首次公开发行股票并上市管理办法》的要求，报经国务院批准，本公司设立未满三年即可申请在境内公开发行股票并上市。

2、 中国建筑工程总公司是本公司绝对控股股东。本次发行并根据国家有关规定向全国社会保障基金理事会转持部分国有股后，中国建筑工程总公司仍将拥有本公司50%以上的股权，对公司的生产经营、发展战略决策等具有决定性的影响。

3、 根据中国建筑工程总公司与本公司签署的《重组协议》的约定，中国建筑工程总公司投入本公司的资产，在本公司设立的资产评估基准日 2007 年 3 月 31 日（不含当日）到本公司设立日 2007 年 12 月 10 日（含当日）之间因盈利而增加的净资产归中国建筑工程总公司所有。本公司就上述重组安排需向中国建筑工程总公司返还的款项约人民币 29.49 亿元。

本公司需返还给中国建筑工程总公司的上述 29.49 亿元以合并报表口径的财务数据计算，按照以下方法确定：以公司自评估基准日 2007 年 3 月 31 日至 2007 年 12 月 31 日止期间的净利润，减去 2007 年 12 月 11 日至 2007 年 12 月 31 日止期间的净利润。其中，2007 年 12 月 11 日至 2007 年 12 月 31 日的净利润是根据公司 2007 年 10 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日止期间的净利润按实际天数的比例计算得出。上述计算方法和计算结果已经本公司审计师德勤华永会计师事务所有限公司复核。

4、 本公司设立时，中发国际资产评估有限公司以 2007 年 3 月 31 日为评估基准日，就中国建筑工程总公司拟投入本公司的全部资产及相关负债进行评估。中国建筑工程总公司拟投入本公司的净资产的评估值为 251.23 亿元，评估增值 194.67 亿元，增值率 344.2%。其中，最主要的评估增值是下属企业股权的评估增值，长期股权投资评估增值 189.83 亿元。

对于本公司及本公司所属企业中原为全民所有制企业本次改制为股份有限公司或者有限责任公司的，在编制本财务报表时，本公司在纳入本公司范围内净资产原账面价值的基础上按照该评估结果对净资产的影响调整了 2007 年 12 月 31 日及以后期间本公司及子公司的个别财务报表，且将进行上述调整以后的净资产作为持续核算的结果并入本公司的合并财务报表。对于本公司所属企业中之前已经改制为有限责任公司或股份有

限公司的，且改制时已经按照有关规定按当时资产评估的结果调整了账务处理的子公司，本次不再按照评估结果调整其个别财务报表，以该等子公司原账面价值作为计量基础反映在本公司的合并财务报表中。因此本公司在编制合并财务报表时对于母公司层面确认的部分评估增值应予以转回，冲减了本公司长期股权投资评估增值部分人民币 158.01 亿元，并相应调减了资本公积。

鉴于上述会计处理，2007 年 12 月 31 日，本公司合并报表的所有者权益为 260.20 亿元，其中股本 180 亿元，资本公积-57.72 亿元，少数股东权益 132.19 亿元，归属于母公司股东的权益为 128.02 亿元，每股净资产 0.71 元。每股净资产低于 1 元及资本公积为负数的主要原因为：本公司所属企业中之前已经改制为有限责任公司的企业的增值 158.01 亿元在编制合并财务报表时予以冲回并相应调减资本公积所致。

5、 本公司于 2007 年 1 月 1 日开始执行《企业会计准则》(2006)，根据相关会计准则，对于原按工资总额 14%计提的职工福利费累计余额约人民币 14 亿元于 2007 年度予以转回，相应冲减 2007 年度的管理费用。因上述处理增加所得税约人民币 3.7 亿元，增加 2007 年度净利润约人民币 10.3 亿元，该部分占当期净利润的 14.61%，并已列为非经常性损益。

6、 本公司主要业务和运营在下属子公司，根据财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，本公司在编制母公司报表时，对下属子公司的长期股权投资采用成本法核算。在母公司层面，只有下属子公司宣告分配股利或利润时，才确认为投资收益。因此，合并财务报表的盈利指标反映本公司的盈利能力，但是母公司财务报表中的净利润及可供分配的利润会对本公司的利润分配能力（包括现金支付能力）产生影响。

如果下属子公司未能在本公司财务报告截止日前宣告分派现金股利，将导致母公司报表和合并报表的盈利指标产生较大差异。请投资者注意。

7、 本公司主要营业收入及利润来源于房屋建筑与房地产开发业务，这两项业务受国家宏观经济政策影响较大。近年来，我国房地产市场发展较快，但同时也出现了房地产投资过热和房价上涨较快等现象。为保持房地产市场健康稳定发展，国家从行政、土地供应、银行信贷和税收等方面采取了一系列宏观调控举措对房地产行业进行宏观调控。本公司已在“第四章风险因素”中对土地供应政策调控的风险、住房体系和房屋供应

结构的政策调控风险、金融信贷政策变动的风险、税收政策变动风险以及建筑行业受宏观调控政策影响的风险进行了分析，请投资者关注以上风险对本公司生产经营的影响。

**8、** 受建筑行业原材料价格上涨、房地产开发业务管理费用和销售费用增长以及国际金融危机等因素的影响，发行人 2008 年销售净利率为 1.36%，较 2007 年下降了 1.56 个百分点；发行人 2008 年扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 2,445,013 千元，较 2007 年下降 30.96%。请投资者关注以上因素对本公司经营业绩的影响。

**9、** 根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企〔2009〕94 号）的有关规定，经国务院国资委以《关于中国建筑股份有限公司国有股转持有关问题的批复》（国资产权〔2009〕461 号）批复，在本公司境内发行 A 股并上市后，将本公司国有股股东中国建筑工程总公司、中国石油天然气集团公司、宝钢集团有限公司和中国中化集团公司分别持有的本公司 112,800 万股、2,400 万股、2,400 万股、2,400 万股（合计 120,000 万股）股份划转给全国社会保障基金理事会（按本次发行上限的 10% 计算）。若本公司实际发行 A 股数量低于本次发行的上限 1,200,000 万股，则中国建筑工程总公司、中国石油天然气集团公司、宝钢集团有限公司和中国中化集团公司应划转给全国社会保障基金理事会的本公司股份数量按照实际发行股份数量的 10% 计算。

# 目 录

第一章 释义 .....	1
第二章 概览 .....	7
一、发行人简介 .....	7
二、发行人控股股东及实际控制人简介 .....	13
三、发行人主要财务数据 .....	14
四、本次发行基本情况 .....	15
五、募集资金用途 .....	16
第三章 本次发行概况 .....	17
一、本次发行的基本情况 .....	17
二、本次发行的有关当事人 .....	18
三、有关本次发行的重要时间安排 .....	24
第四章 风险因素 .....	25
一、市场风险 .....	25
二、政策风险 .....	27
三、业务经营风险 .....	31
四、财务风险 .....	34
五、管理风险 .....	36
六、与募集资金投向有关的风险 .....	37
第五章 发行人基本情况 .....	38
一、发行人基本情况 .....	38
二、发行人的改制重组情况 .....	38
三、发行人的独立运营能力 .....	45
四、发行人的股本变化及重大资产重组情况 .....	47
五、发行人的组织结构 .....	49
六、发行人的下属公司 .....	51
七、发行人的控股股东 .....	67
八、发行人本次发行的股本情况 .....	69
九、公司员工与社会保障情况 .....	70
十、发行人主要股东的承诺及其履行情况 .....	71
第六章 业务与技术 .....	73
一、发行人的主营业务及概况 .....	73
二、发行人所处行业的基本情况 .....	78
三、发行人的竞争优势 .....	100

四、发行人主营业务情况.....	109
六、发行人近三年主要客户 .....	184
七、发行人近三年主要原材料及主要供应商 .....	184
八、发行人主要固定资产和无形资产情况.....	185
九、发行人拥有的经营资质 .....	201
十、发行人技术研发情况.....	203
十一、发行人质量控制情况 .....	205
十二、发行人安全环保情况 .....	207
<b>第七章 同业竞争与关联交易 .....</b>	<b>211</b>
一、同业竞争情况 .....	211
二、关联方和关联关系 .....	215
三、发行人的关联交易 .....	217
四、关联交易的决策权力与程序的有关规定 .....	224
五、发行人关联交易的执行情况 .....	226
六、规范和减少关联交易的措施 .....	227
<b>第八章 董事、监事及高级管理人员.....</b>	<b>228</b>
一、董事、监事、高级管理人员任职情况.....	228
二、董事、监事及高级管理人员的个人投资情况 .....	234
三、董事、监事及高级管理人员的薪酬情况 .....	235
四、董事、监事及高级管理人员相互之间的关系和在关联企业的任职情况.....	235
五、董事、监事及高级管理人员与公司签订的协议、所作承诺及其履行情况 .....	236
六、董事、监事及高级管理人员近三年的聘任及变动情况.....	236
<b>第九章 公司治理 .....</b>	<b>237</b>
一、股东大会.....	237
二、董事会 .....	241
三、监事会 .....	248
四、独立董事制度 .....	250
五、董事会秘书.....	253
六、发行人最近三年违法违规情况 .....	254
七、控股股东占用发行人资金及发行人对控股股东的担保情况.....	255
八、内控制度的自我评估意见及注册会计师的意见 .....	255
<b>第十章 财务会计信息 .....</b>	<b>257</b>
一、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明 .....	257
二、财务报表.....	258
三、合并财务报表范围 .....	273
四、主要会计政策和会计估计.....	275



五、重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素 .....	300
六、金融工具及风险管理.....	302
七、税项.....	306
八、分部信息.....	311
九、最近一期末主要资产 .....	313
十、最近一期末主要债项.....	326
十一、归属于母公司股东的权益 .....	332
十二、现金流量情况.....	334
十三、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、期后事项及其他重要事项.....	334
十四、非经常性损益表 .....	337
十五、财务指标 .....	338
十六、备考合并利润表 .....	339
十七、资产评估 .....	340
十八、验资 .....	341
<b>第十一章 管理层讨论与分析 .....</b>	<b>343</b>
一、影响本公司财务状况和经营业绩的主要因素 .....	343
二、财务状况分析 .....	346
三、盈利能力分析 .....	363
四、现金流量分析 .....	375
五、资本性支出分析.....	375
六、重大担保、诉讼、其他或有事项和期后事项对公司的影响.....	376
<b>第十二章 业务发展目标.....</b>	<b>378</b>
一、本公司的发展战略和发展计划 .....	378
二、实现发展目标所依据的假设 .....	381
三、确保实现上述发展计划拟采用的方式、方法或途径 .....	381
四、实现发展目标面临的困难.....	382
五、业务发展计划与现有业务的关系.....	382
六、本次募集资金对实现上述业务目标的作用.....	383
<b>第十三章 募集资金运用.....</b>	<b>384</b>
一、本次募集资金运用的基本情况 .....	384
二、募集资金超出募集资金项目需求或不足时的安排.....	386
三、本次募集资金投资项目具体情况.....	386
四、募集资金的运用对公司经营成果和财务状况的影响 .....	445
<b>第十四章 股利分配政策.....</b>	<b>447</b>
一、发行人的股利分配政策 .....	447
二、发行人最近三年股利的分配情况.....	448

三、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序.....	448
四、本次上市后的股利分配计划.....	448
<b>第十五章 其他重要事项.....</b>	<b>449</b>
一、发行人的信息披露和投资者服务.....	449
二、发行人的重大合同.....	451
三、发行人的对外担保情况.....	462
四、发行人的重大诉讼和仲裁事项.....	465
<b>第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明.....</b>	<b>468</b>
一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	468
二、保荐机构（主承销商）声明.....	471
三、发行人律师声明.....	472
四、会计师事务所声明.....	473
五、资产评估机构声明.....	474
六、土地评估机构声明.....	475
七、验资机构声明.....	476
<b>第十七章 备查文件.....</b>	<b>477</b>
一、本招股说明书的备查文件.....	477
二、查阅时间和地点.....	477
三、查阅网址.....	477

## 第一章 释义

本招股说明书中，除非另有所指，下列词语具有下述含义：

发行人、中建股份公司、本公司	指	中国建筑股份有限公司
	指	发行人，在用以描述发行人资产与业务情况时，根据文意需要，亦包括其各子公司，或在其成立前拥有和经营相应资产与业务的中国建筑工程总公司及其下属企业
“一最两跨”	指	本公司的战略发展目标，即将本公司建设成最具国际竞争力的建筑房地产综合企业集团，在 2010 年跨入世界五百强前三百强，跨入国际建筑房地产综合企业集团前三强
中国建筑	指	本公司或本公司已创立的建筑业务品牌“中国建筑”
中建总公司	指	中国建筑工程总公司
中国石油集团	指	中国石油天然气集团公司
宝钢集团	指	宝钢集团有限公司
中化集团	指	中国中化集团公司
发起人股东、发起人	指	中建总公司、中国石油集团、宝钢集团和中化集团的合称
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中国海外	指	中国海外发展有限公司，中国建筑实际控制的一家股票在香港联合证券交易所上市的公司，股票代码为 0688.HK
中国建筑 HK	指	中国建筑国际集团有限公司，中国建筑实际控制的一家股票在香港联合证券交易所上市的公司，股票代码为 3311.HK
中建国际	指	中建国际建设有限公司
中海地产	指	中国建筑已创立的房地产业务品牌“中海地产”
中建地产	指	中国建筑所从事的房地产业务的总称（不含“中海地产”品牌从事的房地产业务）

工程局	指	中国建筑下属的一至八工程局有限公司
中建一局	指	中国建筑一局（集团）有限公司
中建二局	指	中国建筑第二工程局有限公司
中建三局	指	中国建筑第三工程局有限公司
中建四局	指	中国建筑第四工程局有限公司
中建五局	指	中国建筑第五工程局有限公司
中建六局	指	中国建筑第六工程局有限公司
中建七局	指	中国建筑第七工程局有限公司
中建八局	指	中国建筑第八工程局有限公司
设计院	指	中国建筑下属的各设计院有限公司
中建发展	指	中国建筑发展有限公司
中外建公司	指	中国对外建设总公司
中建基公司	指	中国建设基础设施有限公司
中国	指	中华人民共和国，仅就本招股书而言（除另有说明外） 不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会或地方发展改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
商务部	指	中华人民共和国商务部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
人民银行	指	中国人民银行
九部委	指	中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国公安部、中华人民共和国财政部、中华人民共和国信息产业部、中华人民共和国商务部、国家税务总局、中国银行业监督管理委员会、国家外汇管理局

建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，亦包括其前身中华人民共和国建设部
铁道部	指	中华人民共和国铁道部
交通部	指	中华人民共和国交通运输部，亦包括其前身中华人民共和国交通部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
工商总局	指	中华人民共和国国家工商行政管理总局
环保总局	指	国家环境保护总局
上证所	指	上海证券交易所
公司章程	指	发行人第一次临时股东大会批准的《中国建筑股份有限公司章程（草案）》
本次重组	指	根据国资委于 2007 年 9 月 7 日出具的《关于中国建筑工程总公司整体重组改制并境内上市的批复》（国资改革[2007]1087 号）文件的批准，中建总公司将其全部主营业务及相关资产和负债投入发行人的行为
存续资产	指	发行人重组完成后，中建总公司持有的资产和下属企业的权益（本公司及本公司的子公司除外）
保留业务	指	发行人重组设立完成后，中建总公司及其分、子公司和下属企业（发行人及其子公司除外）经营的业务
《重组协议》	指	中建总公司与发行人于 2007 年 12 月 26 日签署的《重组协议》
《发起人协议》	指	中建总公司、中国石油集团、宝钢集团和中化集团于 2007 年 11 月 2 日签署的《中国建筑股份有限公司发起人协议》
《避免同业竞争协议》	指	中建总公司与发行人于 2007 年 12 月 26 日签署的《避免同业竞争协议》
《托管协议》	指	中建总公司、中外建公司与发行人于 2007 年 12 月 26 日签署的《关于中国对外建设总公司的委托管理协议》

<b>《物业租赁协议》</b>	指	中建总公司与发行人于 2007 年 12 月 26 日签署的《物业租赁协议》
<b>《商标许可协议》</b>	指	中建总公司与发行人于 2007 年 12 月 26 日签署的《商标使用许可协议》
<b>《公司法》</b>	指	2005 年 10 月 27 日最新修订并于 2006 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国公司法》
<b>《证券法》</b>	指	2005 年 10 月 27 日最新修订并于 2006 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国证券法》
<b>国六条</b>	指	2006 年 5 月 17 日国务院提出的《关于促进房地产业健康发展的六条意见》
<b>国十五条</b>	指	2006 年 5 月 29 日国务院办公厅转发的建设部等九部委联合制订的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》
<b>中国会计准则</b>	指	中国企业会计准则及规例
<b>元</b>	指	如无特别说明，为人民币元
<b>业主</b>	指	工程承包项目的产权所有者，区别于房地产行业中的业主
<b>项目管理</b>	指	承包商对所承建的项目进行成本、质量、工期、安全生产等全面的管理活动。也可以指业主委托专业的管理公司对建设项目全过程或若干环节的监督管理
<b>融资建造</b>	指	承包商以自有资金为业主提供项目融资以获取项目承包权的项目承包模式
<b>政府优惠贷款</b>	指	中国政府为对外经济技术合作提供的优惠贷款
<b>施工总承包</b>	指	承包商按照合同约定，承担工程项目施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责

<b>固定总价合同</b>	指	以约定的一个总价进行结算的合同类型。双方在合同中约定总价包含的风险范围，在约定的风险范围内总价不再调整，风险范围以外的合同价款调整方法由合同约定，如果发生设计变更或工程范围变更，合同价款则相应变更
<b>固定单价合同</b>	指	以约定的综合单价和实际工程量进行结算的合同类型。双方在合同中约定综合单价包含的风险范围，在约定的风险范围内综合单价不再调整，风险范围以外的合同价款调整方法由合同约定，如果发生设计变更或工程范围变更，合同价款则相应变更
<b>待施合同额</b>	指	在特定日期根据已签订工程合同的条款尚待完成工程的估计合同总价值
<b>期房、预售商品房</b>	指	房地产开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证为止的期间内所出售的商品房
<b>现房</b>	指	已经具有房屋权属证书的商品房
<b>项目公司</b>	指	专门为开发特定项目设立的公司，包括经营 BT、BOT 项目的公司以及为特定地产项目的开发、承建、投资设立的公司
<b>容积率</b>	指	建设用地内的总建筑面积为规划建设用地面积的倍数
<b>五证</b>	指	预售商品房必备的五种证件，含国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证
<b>预售</b>	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
<b>建筑面积</b>	指	建筑物外围护结构所围成的水平投影面积
<b>土地出让</b>	指	国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为
<b>土地转让</b>	指	土地所有人将土地使用权有偿或无偿地转移给他人

<b>土地储备</b>	指	房地产拟开发项目及在建项目中未竣工入伙的规划建筑面积
<b>特许经营</b>	指	特许者将自己所拥有的商标、商号、产品、专利和专有技术、经营模式等以特许经营合同等形式授予被特许者使用
<b>上海世博会、世博会</b>	指	2010 年将在上海召开的第 41 届世界博览会
<b>包销</b>	指	截至本次新股发行期结束，如果社会公众认购的新股数额小于本公司发行的数额，剩余新股将由承销团按新股发行价全部买进
<b>BOT</b>	指	Build-Operate-Transfer 建设—运营—转让
<b>BT</b>	指	Build-Transfer 建设—转让
<b>CAGR</b>	指	Compound Annual Growth Rate 年复合增长率
<b>CI</b>	指	Corporate Identity 企业形象识别
<b>Davis Langdon</b>	指	Davis Langdon & Seah International，即：戴维斯蓝登（威宁谢）国际集团，起源于英国，该集团成员的业务遍及世界各地，有完备的国际工程咨询业务资料库
<b>DB</b>	指	Design and Build 设计—建造，指承包商按照合同规定，对工程的设计和施工进行总承包
<b>DBFM</b>	指	Design-Build-Facility-Management 设计—建设—设施—经营
<b>DDB</b>	指	Develop-Design-Build 开发—设计—建设
<b>ENR</b>	指	Engineering News Record，美国麦格劳—希尔建筑信息公司属下的国际著名工程类杂志《工程新闻记录》
<b>EPC</b>	指	Engineering-Procurement-Construction 设计—采购—建设
<b>ISO9001 质量体系</b>	指	由国际标准化组织发布的，供组织建立、运行质量管理体系及申请认证所使用的准则
<b>PPP</b>	指	Public-Private-Partnership 公共部门通过与私人部门建立伙伴关系来建设和经营项目或提供服务
<b>TEU</b>	指	标准集装箱的一个单位



## 第二章 概览

本概览旨在对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

### 一、发行人简介

#### (一) 基本情况

本公司是中国最大的建筑房地产综合企业集团，中国最大的房屋建筑承包商，长期位居中国国际工程承包业务首位，是发展中国家和地区最大的跨国建筑公司以及全球最大的住宅工程建造商。多年来，本公司以承建“高、大、精、尖、新”工程著称，承建了大量中国及其他国家或地区的地标性建筑。本公司在 2008 年公布的“世界 500 强”企业中排名第 385 位，较 2006 年排名跃升 101 位；在 2007 年和 2008 年《财富》“全球最受赞赏公司”评选中，连续两年成为“中国地区最受赞赏”的五家企业之一，是中国地区唯一获此殊荣的建筑类企业。本公司连续四年被国务院国资委评为中央企业年度经营业绩考核 A 级企业，并被授予第一任期（2004-2006 年）“业绩优秀企业”称号。本公司“中国建筑，品质重于泰山；过程精品，服务跨越五洲”的经营理念和企业形象得到国内外社会的广泛认可。

本公司是中国专业化经营历史最久、市场化经营最早、一体化程度最高的建筑企业集团之一，是中国建筑业唯一拥有房建、市政、公路三类特级总承包资质的企业。本公司具备各类高等级施工总承包和专业施工资质 723 个，其中特级资质 17 个，是中国各类高等级专业资质及特级资质最多的建筑企业集团。本公司致力于为境内外客户提供各种特大型与大型复杂工程项目的一站式综合服务。本公司在中国乃至全球的房屋建筑领域都是领先者。

本公司是中国最大的房地产企业集团之一，拥有可开发土地储备面积约 3,427 万平方米，是中国土地储备面积最大的公司之一。本公司下属的房地产旗舰公司中国海外在 2004 年至 2006 年连续三年名列中国房地产百强企业综合实力 TOP10 第一名，其“中海地产”品牌亦在 2004 年至 2006 年和 2008 年被评为中国房地产行业领导公司品牌排行榜第一名。中国海外在香港联合交易所主板上市，是香港恒生指数成份股之一。按

2008年12月31日收盘价测算，中国海外市值880亿港币，是在香港上市的市值最大的国有控股的房地产上市公司。本公司还致力于成为中国最大的保障性住宅供应商之一，为社会提供各类中低档住宅、经济适用房及廉租房等。

本公司长期位居中国国际工程承包业务首位，1978年至2008年累计完成海外业务的营业额约占中国企业累计完成对外承包业务营业额的11%，在中国对外经济合作领域一直占据领先地位，已经形成了成熟的国际业务合作模式，并且积累了丰富的项目运作经验，累计在境外100余个国家和地区承建项目超过5,000项。

2008年度、2007年度和2006年度，本公司营业收入分别为2,021亿元、1,683亿元和1,332亿元，归属于母公司股东的净利润分别为27.5亿元、49.2亿元和24.1亿元。

## （二）核心业务

本公司主营业务范围包括房屋建筑工程、国际工程承包、房地产开发与投资、基础设施建设与投资及设计勘察业务。

### 1、房屋建筑工程

本公司是全球最大的住宅工程建造商和中国最大的房屋建筑承包商。2007年本公司国内建筑业务营业额占全国国有建筑企业完成产值的12%，国内完成施工面积约占全国国有建筑企业完成总量的27%。新中国成立初期至上世纪七十年代，本公司承担了第一汽车制造厂、第二汽车制造厂、第一重型机器厂、第二重型机器厂、大庆炼油厂、湖北荆门炼油厂等国家重点工程项目；上世纪八十至九十年代，本公司在深圳国贸大厦和地王大厦建设中创造了载入中国建筑史册的“深圳速度”，在中国西北参与了“神舟号”航天工程的建设，建设了酒泉卫星发射基地；进入二十一世纪以来，本公司承建了一系列超高层、大体量、结构复杂且技术领先的重点工程，包括有“中国第一高楼”之称的上海环球金融中心、2007年美国《时代》杂志选为“建筑奇迹”的中央电视台新址、2008年北京奥运会主场馆之一的国家游泳中心（又称“水立方”）等地标性工程项目。2008年度，本公司房屋建筑工程业务的营业收入和分部利润<sup>1</sup>为1,606亿元和36.1亿元，占本公司营业收入总额和分部利润合计的79.0%和41.7%。2008年，本公司新签房屋建筑工程业务合同额为246,566,540千元。

## 2、 国际工程承包

本公司是中国国际工程承包业务的开拓者与领导者。上世纪五十年代，本公司即代表国家进行对外经济技术援助项目建设，并于上世纪七十年代末改革开放初期率先进入国际工程承包市场。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司累计签订海外工程合同额 448 亿美元，实现营业收入 296 亿美元，涵盖了房屋建筑、制造、能源、交通、水利、工业、石化、危险物处理、电讯、排污/垃圾处理等多个工程承包专业领域。本公司参与建设的香港新机场客运大楼被国际权威组织评为二十世纪全球十大建筑；承建的埃及开罗国际会议中心、阿尔及利亚松树喜来登酒店以及布迈丁国际机场在当地被誉为“友谊的象征”；承建的泰国拉玛八世皇大桥作为泰国标志性建筑被印在当地货币上。经过多年的经营与实践，本公司在世界诸多国家和地区树立了“中国建筑—CSCEC”的优良品牌。本公司现有长期从事海外事业的高级管理和技术人员近 6,000 人。在国际权威的《工程新闻记录》（ENR）225 家最大国际承包商排名中，本公司近二十年来长期雄踞中国公司榜首。

## 3、 房地产开发与投资

本公司是中国最大的房地产企业集团之一。本公司旗下的中国海外是中国房地产行业的领军企业，在我国房地产开发中始终居于领先地位，其自主规划开发的深圳“香蜜湖一号”、北京“中海安德鲁斯庄园”、上海“海悦花园”等十个项目获得中国房地产界的最高荣誉奖项——“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”。中国海外打造的“中海地产”是中国最具价值的房地产品牌之一。此外，本公司八大建筑工程局在国内长年积累的广泛营销网络与建筑房地产业务一体化优势已成为本公司开展中低档房地产开发、打造大众精品住宅的强有力支撑。近期，中建地产成功地创新了工程承包与房地产开发相结合的经营模式。中建地产致力于成为中国最大的保障性住宅供应商之一。2008 年度，本公司房地产开发与投资业务的营业收入和分部利润<sup>1</sup>分别为 188 亿元和 41.6 亿元，分别占本公司营业收入总额和分部利润合计的 9.3%和 48.0%。

## 4、 基础设施建设与投资

本公司是中国基础设施建设领域的新进入者与成长最快的企业，近年来实现了超常规、跨越式发展。本公司已经成功地进入了铁路、特大型桥梁、高速公路以及城市轨道交通等市场，承接了在国内具有广泛影响力的哈大高速客运专线铁路、武广客运专线武

汉火车站、陕西蓝商高速公路、天津慈海摩天轮大桥、北京地铁四号线、大连红沿河核电站等一批代表性工程。此外本公司还先后收购了南京长江二桥、莱州港、沈阳皇姑电厂等基建项目的运营权。在以基础设施投资带动总承包策略的指导下，本公司以 BT 方式建设了吉林江湾大桥、吉林市经济开发区基础设施项目、长沙道路建设等，还投资建设太中银铁路、龙烟铁路、宜宾港等项目。2008 年度，本公司基础设施建设与投资业务的营业收入和分部利润<sup>1</sup>分别为 177 亿元和 5.7 亿元，分别占本公司营业收入总额和分部利润合计的 8.7%和 6.6%。2008 年度本公司新签基础设施业务合同额为 378 亿元。本公司预期基础设施建设与投资业务的收入及盈利贡献将进一步快速提升。

## 5、 设计勘察

本公司是中国最大的综合建筑、市政勘察设计企业集团之一，主要由 7 家具有甲级设计资质的大型设计研究院组成，分布在中国各主要经济区域，是所处地区领先的设计院所。本公司拥有建筑设计、工程勘察和市政公用工程设计各类专业技术人才达 5,800 多人，其中院士及勘察设计大师 13 人，各类注册执业人员 2,284 人，高端专业人才储量居同行业前列。本公司在国内外完成了一系列具有影响力的工程咨询、勘察和设计项目，包括国家游泳中心（“水立方”）、陕西博物馆、西藏博物馆、成都广汉三星堆博物馆、陕西黄帝陵、陕西大唐芙蓉园、越南胡志明市时代广场等，在机场、酒店、体育馆、博物馆、古建筑等设计领域居于国内领先地位。此外，本公司承接的赤道几内亚吉博劳行政新城设计咨询项目合同额高达 6.2 亿欧元，是新中国成立以来最大的对外设计咨询项目。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司获得国家级、省部级以上优秀设计奖项 1,339 项，其中国家级金银铜奖项目 27 项。参加国家级规范主编 32 项，参编 65 项，在中国建设标准规范、设计原创、科技创新等方面为行业发展做出了积极贡献。2008 年度，本公司设计勘察业务的营业收入和分部利润<sup>1</sup>分别为 24 亿元和 2.2 亿元，分别占本公司营业收入总额和分部利润合计的 1.2%和 2.5%。

（注 1：本段各分部营业收入和分部利润均为未抵消分部间交易前的数据）

### （三） 竞争优势

#### 1、 龙头品牌效应显著，行业领导地位突出

本公司拥有的“中国建筑”和“中海地产”两个品牌位居中国同行业内最具影响力的品牌之列。“中国建筑”凭借优秀的质量、先进的技术和成熟的管理经验，在 2007 年度世

界著名品牌 500 强排行榜中成为中国内地入选的 32 个世界知名品牌之一。截至 2008 年底，本公司所施工程获得中国建筑业最高奖——鲁班奖 125 项，同时还获得 115 项鲁班工程参建奖，在全国同行业中居于首位。

“中海地产”经过近二十年的发展，树立了“诚信卓越”的良好品牌形象，得到了市场和社会各界的广泛认可。“中海地产”已连续多年名列中国房地产行业领导公司品牌排行榜第一名，2008 年“中国房地产 TOP10 研究组”对“中海地产”的品牌价值评估为 99 亿元，并将中国海外评为内地在香港上市房地产公司综合实力第一名，中海地产亦是入选香港恒生指数的 42 只成份股中唯一一支内地地产股。

## **2、经营业绩与盈利能力业内领先**

本公司的经营业绩与盈利能力多年来在同行业中名列前茅。本公司是建筑类仅有的第一家连续四年被国务院国资委评为中央企业年度经营业绩考核 A 级的企业，并获得第一任期（2004-2006 年）“业绩优秀企业”称号。由于经营业绩领先，本公司是唯一一家首批进入国资委确定主业的中央企业名单中的建筑房地产企业。

## **3、海外经营历史久远，国际化经营模式成熟**

本公司是中国“走出去”最早的国际工程承包企业，是中国国际化程度最高和最具国际竞争力的建筑企业集团之一。目前本公司国际工程承包业务主要分布在阿尔及利亚、新加坡、美国、阿联酋、泰国、越南、博茨瓦纳、俄罗斯、巴巴多斯等国家和地区，是当地最具影响力的中国企业品牌之一。本公司在香港、澳门、新加坡的业务独占鳌头，在当地处于绝对领先的地位。经过近 30 年的发展，本公司在国际工程领域培育出了机场、住宅、路桥、水务、医疗设施、酒店观光、政府工程及文体设施等优势业务。本公司的国际化经营模式成熟，在当地搭建了强有力的营销网络，建立了较为完善的合同评审、投标报价、项目管理、国际化采购平台和风险控制体系，大多数海外机构已基本实现属地化经营，与当地政府、企业、金融机构、工程咨询公司等建立了深入的合作关系。

## **4、房地产开发综合实力雄厚，土地储备丰富**

本公司房地产业务遍布中国主要经济区域，拥有土地储备约 3,427 万平方米，在国内同行业位居前列。其中，中国海外已初步完成了以港澳地区、长三角、珠三角和环渤海经济圈为重点，以内地的中心城市为点状支持的市场战略布局；并且经过近二十年的产品发展，已经形成了完整的、具有自身特色的产品开发、营销与质量保障体系，形成了“过程精品”的声誉。而中建地产则拥有国内外建筑工程承包、设计勘察、装饰园林与

房地产开发投资一体化的业务链条,此种综合业务优势使得中建地产在大型经济开发园区、新城区规划建设以及旧城区改造等房地产业务的拓展方面具有突出的竞争优势。

### **5、 一体化经营更趋完善, 协同效应有效发挥**

本公司经过 50 多年的发展,已经形成了四个一体化经营格局,即:房屋建设与房地产开发一体化;国内与国际一体化;规划、勘察、设计、施工一体化;基础设施工程承包与投资运营一体化。这些一体化优势,使本公司能够发挥主营业务间的协同效应,提高特大型、复杂、高精尖项目的竞争能力,以及项目的运营效率和盈利水平。

### **6、 具有丰富行业及国际经验的管理团队, 专业化的人才队伍**

经过 50 多年的国际国内市场搏击,本公司锻造了一批具有国际化视野、能够把握市场脉搏的管理团队。公司高管绝大部分是从行业内的基层做起,积累了丰富的行业经验,并且其中大部分拥有海外工作与管理经历。

本公司以人本文化为核心,培育了一批职业化程度高、经验丰富的专业化、国际化人才,包括教授级高工 820 人,具有高级职称的专业技术人员 9,500 人,注册建造师 7,026 人,注册建筑师和注册结构工程师 2,249 人,英国皇家特许建造师 119 人,英国皇家特许测量师 15 人等。

### **7、 技术研发国内一流, 专业技术实力雄厚**

本公司拥有行业领先的科技研发实力,在高层、超高层及复杂空间钢结构工程设计与施工、安装技术等 10 余个领域具备核心竞争优势,并已达到国际先进水平。本公司技术中心为国家级技术中心,是建设部批准的建筑行业唯一一家企业技术中心建设试点。截至 2008 年,本公司共获得国家级科技进步及发明奖 51 项,各类省部级科技进步奖 677 项。本公司自主编制完成了行业内第一个企业技术标准——《建筑工程施工工艺标准》。本公司拥有国家级工法 86 项,省部级工法 294 项,在中国占有绝对领先优势。本公司还拥有 5 个国家重点实验室(实验检测机构),3 个博士后工作站,是推动行业技术进步的重要力量。

## **(四) 发展目标和战略**

本公司将进一步强化在中国的建筑、房地产及国际工程承包领域的领先优势,以“一最两跨”为战略发展目标,即:将本公司建设成最具国际竞争力的建筑房地产综合企业集团,在 2010 年跨入世界五百强前三百强,跨入国际建筑房地产综合企业集团前三强。

本公司将积极履行社会责任，实现公司与社会经济可持续发展的协调统一。

为实现上述战略目标，本公司确定发展战略如下：

**1、品牌战略。**进一步发挥两大品牌优势，做强做大核心业务，提高国内外建筑、房地产业务的市场份额，着力拓展高端市场，适当兼顾中端市场，逐步退出低端市场。

**2、国际化战略。**进一步加快“走出去”步伐，统领下属企业走向国际市场，形成更加合理的国际化布局，不断提高国际工程承包市场的核心竞争力和市场占有率，提升海外业务收入和利润的贡献度，向跨国经营的世界级企业迈进。

**3、区域化战略。**进一步优化调整区域经营布局，根据现实状况与未来规划，逐步确定下属企业的区域经营范围，提高公司整体的市场竞争力，实现公司整体市场规模与经营效益的最大化。

**4、专业化战略。**进一步提升各业务板块的专业化水平，鼓励、引导下属企业发挥自身优势，确立符合自身实际情况与专业发展方向的企业定位，逐步把各板块的优势企业发展成该领域的领导者。

**5、科技化战略。**加大对科技的资源投入，培养壮大科技人才队伍，跟踪国际技术发展动态，注重研发推动行业发展的超前技术，着力保持公司的科技领先优势。

## 二、发行人控股股东及实际控制人简介

本公司是由中建总公司作为主发起人，联合中国石油集团、宝钢集团及中化集团共同发起设立的股份有限公司。本公司四家发起人均属于中央直接管理的 53 家国有重要骨干企业，并且均为“世界 500 强”。中建总公司系国家授权投资的机构，是本公司控股股东和实际控制人，本次发行前持有本公司 94% 的股份。

中建总公司组建于 1982 年 6 月 11 日，是经国务院批准，按照政企分开的原则，将原国家建工总局直属的第一至第六工程局等单位与专门从事对外工程承包业务的中国建筑工程公司合并组建的全国性特大型建筑联合企业。中建总公司注册资本为 484,455.5 万元人民币，法定代表人为孙文杰，主营业务包括国内外土木和建筑工程的工程总承包、房地产开发与投资、基础设施建设与投资、设计勘察等，业务遍及中国各地和港澳地区，并已拓展至美国、俄罗斯、阿尔及利亚、阿联酋、新加坡、越南、泰国

等国家和地区。本次重组前，中建总公司旗下企业主要包括八个工程局、中海集团（分别持有在香港上市的红筹股公司——中国海外约 52%的股份和中国建筑 HK 约 63%的股份）、中建国际、中建发展以及七个设计勘察研究院。

中建总公司为尽快发展壮大成为最具国际竞争力的建筑房地产综合企业集团，实现“一最两跨”的战略目标，抓住国家促进优势中央企业实施重组改制整体上市的政策机遇，谋求企业更好、更快的发展，经报国务院国资委批准，将全部主营业务及相关资产负债、相关资质和品牌注入本公司，由本公司作为中建总公司全部主营业务的运营载体。

### 三、发行人主要财务数据

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：千元

	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产	174,920,215	142,016,344
资产总额	204,167,772	165,939,078
流动负债	133,696,490	113,260,278
负债总额	173,454,121	139,918,787
所有者权益	30,713,651	26,020,291
归属于母公司股东的权益	15,383,784	12,801,582

#### （二）合并利润表主要数据

单位：千元

	2008年	2007年	2006年
营业收入	202,096,799	168,305,805	133,205,965
营业利润	6,704,731	9,438,707	4,771,907
利润总额	6,861,498	9,655,733	4,796,024
净利润	4,639,207	7,065,244	3,589,305
归属于母公司股东的净利润	2,745,480	4,916,974	2,411,516



**(三) 合并现金流量表主要数据**

单位：千元

	2008 年	2007 年
经营活动产生的现金流量净额	2,603,623	-1,094,181
投资活动产生的现金流量净额	-8,087,248	-4,282,059
筹资活动产生的现金流量净额	14,170,431	14,666,894
汇率变动对现金的影响额	-331,885	374,782
现金及现金等价物净增加额	8,354,921	9,665,436

**(四) 发行人主要财务指标**

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.31	1.25
速动比率（倍）	0.68	0.68
资产负债率（母公司）（%）	53.00	41.26
无形资产占净资产的比例（%）	0.44	0.47
每股净资产（元） <sup>注</sup>	0.85	0.71

注：每股净资产以“归属于母公司股东的权益”计算

财务指标	2008 年	2007 年	2006 年
应收账款周转率（次/年）	5.82	5.32	4.73
存货周转率（次/年）	2.58	3.00	3.82
利息保障倍数（倍）	4.12	7.50	5.16
每股经营活动的现金流量净额（元）	0.14	-0.06	—
每股净现金流量（元）	0.46	0.54	—

**四、本次发行基本情况**

- 1、 股票种类：人民币普通股（A 股）
- 2、 每股面值：人民币 1.00 元
- 3、 发行股数：本次发行 120 亿股
- 4、 每股发行价格：人民币 4.18 元
- 5、 发行对象：本次发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开

设人民币普通股（A 股）股东账户的中国境内自然人、法人及其他机构（中国法律、行政法规、所适用的其他规范性文件及公司须遵守的其他监管要求所禁止者除外）

- 6、发行方式：本次发行采用网下向询价对象询价配售与网上资金申购发行相结合的方式

## 五、募集资金用途

本次 A 股发行筹集资金扣除发行费用后将用于以下用途：

- 1、约 85 亿元用于重大工程承包项目的流动资金；
- 2、约 80 亿元用于普通住宅类房地产开发项目；
- 3、约 70 亿元用于购置施工机械设备；
- 4、约 104 亿元用于基础设施投资项目；
- 5、约 6 亿元用于钢结构加工基地项目；
- 6、约 60 亿元用于补充公司流动资金。

## 第三章 本次发行概况

### 一、本次发行的基本情况

- 1、 股票种类： 人民币普通股（A股）
- 2、 每股面值： 人民币 1.00 元
- 3、 发行股数及占发行后 120 亿股，占本次发行后总股本比例的 40%  
总股本的比例：
- 4、 每股发行价： 4.18 元
- 5、 发行前市盈率： 30.77 倍（每股收益按 2008 年度经审计的扣除非经常性  
损益前后孰低的净利润除以本次发行前总股本计算）  
发行后市盈率： 51.29 倍（每股收益按 2008 年度经审计的扣除非经常性  
损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
- 6、 发行前每股净资产： 0.85 元（根据本公司 2008 年 12 月 31 日经审计的归属于  
母公司股东的权益除以发行前总股本计算）
- 7、 发行后每股净资产： 2.15 元（根据本次发行后归属于母公司股东的权益除以发  
行后总股本计算，其中，发行后归属于母公司股东的权益  
按本公司 2008 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东  
的权益和本次募集资金净额之和计算）
- 8、 市净率： 1.94 倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
- 9、 发行对象： 本次发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海  
分公司开设人民币普通股（A股）股东账户的中国境内自  
然人、法人及其他机构（中国法律、行政法规、所适用的  
其他规范性文件及公司须遵守的其他监管要求所禁止者  
除外）
- 10、 发行方式： 本次发行采用网下向询价对象询价配售与网上资金申购  
发行相结合的方式
- 11、 承销方式： 本次发行采取由主承销商中国国际金融有限公司组织的  
承销团以余额包销方式承销本次发行的股票

- 12、募集资金总额和净额： 募集资金总额为 50,160,000,000 元；扣除发行费用后，募集资金净额为 49,219,616,191.90 元
- 13、发行费用概算： 本次发行费用总额为 940,383,808.10 元，包括：承销保荐费用 672,080,000.00 元，审计费用 172,020,000.00 元，评估费用 21,825,000.00 元，律师费用 5,100,000.00 元，路演推介费 41,450,000.00 元，发行手续费用 3,299,000.00 元，印花税 24,609,808.10 元
- 14、上市地点： 上海证券交易所

## 二、本次发行的有关当事人

### （一） 发行人：中国建筑股份有限公司

注册地址： 北京市海淀区三里河路 15 号  
法定代表人： 孙文杰  
电话： 010—8808 2888  
传真： 010—8808 2789  
联系人： 孟庆禹

### （二） 保荐机构（主承销商）：中国国际金融有限公司

注册地址： 北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层  
法定代表人： 李剑阁  
电话： 010—6505 1166  
传真： 010—6505 1156  
保荐代表人： 石芳、姚旭东  
项目负责人： 戚克梅  
项目协办人： 林隆华  
项目经办人： 徐康、王建阳、金钟、李硕、胡宇、殷怡琦、李丹

### （三） 承销团其它成员：

副主承销商： 中银国际证券有限责任公司  
注册地址： 上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：唐新宇  
联系人：王磊、任佳  
电话：010-6622 9111、010-6622 9115  
传真：010-6657 8966

**分销商：**中国银河证券股份有限公司  
注册地址：北京西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座 2-6 层  
法定代表人：胡长生  
联系人：张继萍、赵博  
电话：010-6656 8716、010-6656 8009  
传真：010-6656 8704

**分销商：**申银万国证券股份有限公司  
注册地址：上海市常熟路 171 号  
法定代表人：丁国荣  
联系人：封文辉  
电话：021-5403 0869  
传真：021-5403 7228

**分销商：**国泰君安证券股份有限公司  
注册地址：上海浦东新区商城路 618 号  
法定代表人：祝幼一  
联系人：丁颖华  
电话：021-3867 6268  
传真：021-3867 0268

**分销商：**海通证券股份有限公司  
注册地址：上海市淮海中路 98 号  
法定代表人：王开国  
联系人：汪烽  
电话：021-2321 9499

传真：021—6341 1627

**分销商：**华泰证券股份有限公司

注册地址：江苏省南京市中山东路 90 号

法定代表人：吴万善

联系人：韩奕、陈娟

电话：025-8445 7777

传真：025-8445 7021

**分销商：**招商证券股份有限公司

注册地址：深圳福田区益田路江苏大厦 40-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：李弦

电话：0755-2531 0192

传真：0755-8296 0141

**分销商：**德邦证券有限责任公司

注册地址：上海市曹杨路 510 号南半幢 9 楼

法定代表人：方加春

联系人：吴军、张翼

电话：021-6876 7867、021-6876 1616

传真：021-6876 7971

**分销商：**齐鲁证券有限公司

注册地址：山东省济南市经十路 128 号

法定代表人：李玮

联系人：田蓉、田野

电话：0531-8128 3738、0531-8128 3755

传真：0531-8128 3755

**分销商：**中国建银投资证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区福华三路深圳国际商会中心 48-50

法定代表人：杨小阳  
联系人：万新、郑成龙  
电话：010-6627 6901、010-6627 6950  
传真：010-6627 6809

**分销商：**东海证券有限责任公司  
注册地址：江苏省常州市延陵西路 59 号常信大厦 18、19 楼  
法定代表人：朱科敏  
联系人：郭婧  
电话：021—5058 6660  
传真：021—5081 7925

**分销商：**东兴证券股份有限公司  
注册地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12-15 层  
法定代表人：崔海涛  
联系人：朵莎、吴小鹏  
电话：010-6655 5530、010-6655 5327  
传真：010-6655 5327

**分销商：**民生证券有限责任公司  
注册地址：北京市朝阳区朝外大街 16 号  
法定代表人：岳献春  
联系人：王汉魁  
电话：010-8525 3961  
传真：010-8525 2606

**分销商：**国金证券股份有限公司  
注册地址：成都市东城根上街 95 号  
法定代表人：雷波  
联系人：张华、王琳琳  
电话：021-6882 6801、021-6882 6010

传真：021-6882 6800

**分销商：**海际大和证券有限责任公司

注册地址：上海市浦东新区富城路 99 号震旦国际大厦 15 层

法定代表人：郁忠民

联系人：徐峰、林雅伟

电话：021-6849 8000

传真：021-6859 8030

**分销商：**瑞信方正证券有限责任公司

注册地址：北京市昌平区回龙观镇金燕龙大厦 19 层 1903、1905 室

法定代表人：雷杰

联系人：张利、张黎丽

电话：010-8865 7880、010-8865 7855

传真：010-8865 7871

**分销商：**中德证券有限责任公司

注册地址：北京市朝阳区建国路 81 号 20 办公 1T01-06、07、08 号  
房屋

法定代表人：侯巍

联系人：刘征、李铁

电话：010-5902 6608、010-6649 3363

传真：010-5902 6607、010-6649 3360

#### **（四） 发行人律师：北京市海问律师事务所**

注册地址：北京市朝阳区东三环北路 2 号南银大厦 21 层

负责人：江惟博

电话：010-8441 5888

传真：010-8441 5999

经办律师：刘速、巫志声



**(五) 保荐机构（主承销商）律师：北京市通商律师事务所**

注册地址：北京市建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层  
负责人：刘钢  
电话：010—6569 3399  
传真：010—6565 3838  
经办律师：刘钢、吴刚

**(六) 会计师事务所：德勤华永会计师事务所有限公司**

注册地址：上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼  
负责人：王天泽  
电话：021—6141 8888  
传真：021—6335 0003  
注册会计师：张颖、周颖

**(七) 资产评估机构：中发国际资产评估有限公司**

注册地址：北京市海淀区西直门外大街 168 号腾达大厦 3102 室  
法定代表人：寇文峰  
电话：010—8857 6650  
传真：010—8857 6645  
经办注册评估师：刘春茹、姜影  
联系人：姜影

**(八) 土地评估机构：北京华源房地产土地评估有限公司**

注册地址：北京市朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 1 号楼 602 室  
法定代表人：王芳宇  
电话：010—8483 1344  
传真：010—8483 1874  
经办注册评估师：王芳宇、王金成  
联系人：杨亚东

**(九) 股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

注册地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

负责人：王迪彬  
电话：021—5870 8888  
传真：021—5889 9400

**(十) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

注册地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦  
法定代表人：张育军  
电话：021—6880 8888  
传真：021—6880 4868

**(十一) 收款银行：** 中国银行股份有限公司北京中银大厦支行  
中国农业银行总行营业部  
中国工商银行北京四道口支行  
交通银行北京阜外支行

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利益关系。

### 三、有关本次发行的重要时间安排

询价推介时间：2009 年 7 月 14 日至 2009 年 7 月 17 日  
网下申购及缴款日期：2009 年 7 月 21 日至 2009 年 7 月 22 日  
网上申购及缴款日期：2009 年 7 月 22 日  
定价公告刊登日期：2009 年 7 月 24 日  
股票上市日期：2009 年 7 月 29 日

## 第四章 风险因素

投资者在评价发行人此次公开发售的股票价值时，除本招股说明书中提供的其他资料外，应特别考虑下述各项风险因素。

### 一、市场风险

#### （一）宏观经济发展环境与周期影响的风险

本公司主营业务所属的建筑业和房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响深远且重大。根据国家统计局公布的数据，2002年至2007年间，全社会固定资产投资与城镇房地产开发投资规模的复合年均增长率为25.9%和27.0%，带动建筑业增加值和房地产开发企业经营总收入增长率分别达到22.4%和27.0%。近年来，我国国民经济保持高速增长，但宏观经济也出现了过热的迹象，导致部分地区的房地产市场出现过度繁荣现象，房价持续快速上涨，供求结构失衡也开始显现。2007年下半年以来，随着国家逐步加大宏观调控的力度，全国商品房销售价格和房地产投资的增长势头明显减缓，部分地区房价出现较大幅度的回落，成交量也出现较大萎缩，房地产市场进入调整期。近期，随着全球金融和经济危机的进一步加剧，中国面临经济增速过快下滑的风险，国家也陆续出台了一系列旨在确保经济增长及稳定房地产市场的相关措施。如果受经济周期影响，中国国民经济增长速度放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对本公司的经营状况产生不利的影响，本公司的建筑业务和房地产业务的收入增长速度可能放缓，甚至受市场环境的影响可能出现收入下降。

#### （二）建筑业市场竞争加剧的风险

中国的建筑业属于完全竞争性行业，企业数量众多，行业集中度低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。根据国家统计局、建设部公布的统计数据显示，截至2007年底，中国建筑企业共59,256家，建筑业实现增加值14,014亿元，平均每家企业实现增加值为2,365万元。

近年来，随着国家对建筑业企业资质管理的不断强化以及国家对建筑业节能、环保技术的大力倡导，行业内呈现资源向优势企业集中的趋势，在一定程度上加剧了市场上优势企业之间的竞争程度。面对以上情况，公司需抓住机遇，有效整合在资源、技术、品牌、人才等方面的优势，否则可能导致公司毛利率水平下降，或影响本公司进一步提高市场份额，或实现主营业务收入和利润的持续增长。

### （三）房地产行业竞争激烈的风险

随着政府对房地产行业宏观调控政策的不断完善，加之消费者日趋成熟，促使房地产市场日趋规范。国内房地产行业经过二十多年的发展，竞争方式由最初的价格竞争逐渐上升为品牌、资金、管理和人力资源等高层次的竞争，品牌质量不高、资金实力薄弱、管理能力低下的房地产公司将逐渐被淘汰，市场集中度逐步提高。虽然房地产行业的优胜劣汰对本公司有利，但同时也使得房地产公司之间的竞争日趋激烈。此外，一些国际知名且拥有雄厚资金和管理实力的海外房地产基金和房地产开发企业积极进入中国，也将进一步加剧国内房地产行业的竞争态势。

### （四）境外业务市场环境变化的风险

本公司的国际工程承包业务遍布香港、澳门、新加坡、阿尔及利亚、美国、俄罗斯、印度、泰国、越南等多个国家和地区，各国的文化习俗、政治制度和形势、经济发展水平和经济政策、自然环境、外交政策等方面的差异与变化，加大了公司在境外经营发展的难度。如果公司项目所在国政治局势变动、经济政策发生重大变化、发生自然灾害或国家之间的外交关系和政策发生变化，乃至国际（区域）的政治经济环境发生变化，均可能影响公司已有项目的实施或新业务的开拓，从而影响公司海外业务的经营业绩和增长。

由于受到本次全球经济衰退、原油价格下跌的影响，以制造业、金融服务业和国际贸易业为主的新加坡和作为产油国的阿尔及利亚和阿联酋等中东国家的经济增长可能进一步放缓，相应地，可能影响公司已有项目的实施或新业务的开拓，进而影响公司海外业务的经营业绩和增长。

### （五）开拓新市场的风险

为进一步提升公司业务规模及盈利能力，本公司计划在提高已有市场之市场份额的

同时，进一步开拓新市场。拓展新市场将不可避免地承担风险，包括：本公司在市场进入时有可能采用不恰当发展策略的风险；开拓市场可能导致公司的资金、人员及物资设备资源紧张；与市场上新进入、已存在的公司竞争，本公司可能难以赢得市场份额的风险；以及因当地政府对外国公司的进入可能设定较高进入门槛，导致本公司不能成功进入的风险等。

## 二、政策风险

### （一）政府基础设施投资规模和政策对基础设施建设业务的影响

本公司的基础设施建设业务很大程度上依赖政府部门兴建道路、桥梁、铁路、市政设施、环保设施、能源工程等项目的投资。政府对基础设施建设的投资通常受宏观经济影响，并具有一定的周期性。如果未来中央及地方政府大幅削减基建项目的投资预算，而本公司无法在境外开辟基础设施业务，则公司快速发展基础设施建设业务会受到不利影响。

### （二）建筑行业受宏观调控政策影响的风险

建筑业的上下游产业均对国家宏观调控政策具有较高的敏感性，导致建筑行业在市场需求和成本方面存在诸多政策引发的不确定性。近期，国家针对房地产行业投资规模过大，供应结构不合理等突出问题出台了一系列宏观调控政策，可能会影响房地产投资总量和结构。如果公司不能根据宏观调控政策及时调整发展战略，有可能对本公司的建筑业务形成负面影响。

### （三）宏观调控政策对房地产业务的政策风险

近年来，国家为引导和规范房地产行业的健康发展，出台了一系列的政策法规，在房地产信贷、商品房供应结构、土地供应、税收等方面，进行政策调控并加大了原有政策的执行力度。房地产行业作为国民经济的重要产业之一，与人民生活息息相关，未来国家可能进一步加强对房地产行业的调控。如果公司不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对公司的经营成果和未来发展构成不利影响。

#### （四）土地供应政策调控的风险

近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了宏观调控。在土地数量方面，2006年“十一五规划纲要”将18亿亩耕地保有量确定为国民经济发展的约束性指标，限定了城镇土地供给的总体数量。在土地供给方式方面，国家建立经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌的出让制度；2007年9月，国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定（2007修订）》，明确工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让；2007年11月，国家出台《土地储备管理办法》，要求各地政府实施土地储备计划，对储备土地统一组织供地；在土地供给成本方面，2006年11月，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》，从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。

此外，2008年1月，国务院颁布了《关于促进节约集约用地的通知》，要求健全节约、集约用地的长效机制。对土地闲置满两年的坚决无偿收回；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费；对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的企业，金融机构应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

预计国家将继续执行严格的土地政策，控制土地出让总量。公司能否获得日后发展项目所需土地开发权，以及土地获得成本的高低，均将受国家有关政策调控的影响。

#### （五）住房体系和房屋供应结构的政策调控风险

2007年3月，国务院《政府工作报告》提出“房地产业应重点发展面向广大群众的普通商品住房，建立健全廉租房制度，改进和规范经济适用房制度”。2007年11月，国务院七部委联合发布《经济适用住房管理办法》，明确规定经济适用住房单套的建筑面积控制在60平方米左右，以划拨方式供应建设用地。此外，2006年5月国家九部委颁布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》要求，自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。2006年7月6日，建设部发布通知，规定自2006年6月1日后批准的住宅发展项目，地方政府须规定全年总建筑面积之中，不少于70%的单位面积少于90平方米。此前获批但2006年6月1日后

取得建设许可证的住宅发展项目，地方政府或会根据当地新发展住宅项目全年总建筑面积百分比规定及其它因素调整发展项目安排。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生一定的影响，也对本公司的市场开发能力和设计创新能力提出更高的要求。本公司不能保证今后在取得必要批准或达成批准先决条件方面不会遇上重大问题，也不能保证已通过审批和拟开发的项目不会因为相关部门对标准的重新诠释或对执行力度的加强，导致公司承担额外成本，并由此对公司的业务、财务状况及经营业绩产生重大不利影响。

## （六）金融信贷政策变动的风险

国家对房地产开发企业以及购房按揭贷款政策的变动均会对公司的经营和销售产生重要的影响。

一方面，对房地产开发企业贷款标准的提高以及贷款利率水平的提高，将影响开发项目的资金流转，导致项目资本金投入增大或资金成本上升。2006年5月颁布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》要求，对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。2006年4月至2008年9月间，国家采取紧缩银根的政策，一年期贷款基准利率由5.58%起多次上调，最高曾达到7.47%；自2008年9月16日起，一年期贷款基准利率开始下调，至2008年12月23日已下调至5.31%。上述金融调控政策的变化直接影响了公司的资金使用成本，对公司的资金运用和业务经营产生了直接影响。

另一方面，住房按揭贷款利率的波动以及贷款首付款比例的变动将直接影响购房的按揭融资成本，影响客户的购买力，对公司的房地产产品销售产生影响。2006年4月至今，5年期以上个人住房公积金贷款利率由4.41%起多次上调，最高曾达到5.22%；自2008年9月16日起开始下调，至2008年12月23日已下调至3.87%。此外，个人住房按揭贷款首付款最低比例自2006年6月1日起，从2003年的20%上调为30%，2007年9月，购买第二套（含）以上住房的贷款首付款比例调整到40%。2008年10月22日，财政部和人民银行分别公布了《继续加大保障民生投入力度，切实解决低收入群众基本生活》和《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度，支持居民首次购买普通住房》的政策，允许金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%。

此外,为贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》的精神,中国人民银行、中国银监会于2008年7月29日联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》,要求对建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行严格的贷款管理。针对商业性房地产项目,该通知要求禁止发放用于缴交土地出让价款的贷款;土地储备贷款抵押率最高不超过抵押物评估价的70%,贷款期限原则上不超过2年;对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的企业,审慎发放贷款,从严控制展期贷款或滚动授信;对用地闲置2年以上的项目,禁止发放贷款。这些规定客观上促使房地产企业加强集约用地,提高项目资金使用效率,同时也加大了企业的资金运营风险,对资金运营造成较大压力。

### (七) 税收政策变动风险

政府的税收政策,尤其与土地增值税、企业所得税等相关的税收政策对房地产行业有特殊要求,其政策变动或执行力度的改变将直接影响公司的经营成果和资金周转情况。

国家税务总局于2006年3月6日颁布了《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》,对房地产开发企业开发产品的预售收入征收企业所得税。2008年4月7日,国家税务总局发布的《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》,规定“房地产预售收入,按照规定的预计利润率分季(或月)计算出预计利润额,计入利润总额预缴,完工后按照实际利润再行调整。”该等税收文件旨在加大税款缴纳力度,将导致公司税款资金的提前支付,加大项目开发的资金压力,进而影响公司的盈利能力和资金运营效率。

国家税务总局于2006年12月28日颁布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》,对土地增值税的征收进行了细化和补充,进一步明确了房地产企业土地增值税进行清算式缴纳的适用范围。2008年4月11日,国家税务总局颁布了关于《进一步开展土地增值税清算工作》的通知,对各地土地增值税清算工作的开展情况进行督导检查。国家进一步加强土地增值税政策的执行力度,可能对公司的资金周转效率形成不利影响。

2008年10月22日,财政部公布了《继续加大保障民生投入力度,切实解决低收入



入群众基本生活》，规定从 2008 年 11 月 1 日起，对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到 1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。2008 年 12 月 29 日，财政部、国家税务总局联合颁布了《关于个人住房转让营业税政策的通知》，将个人对外销售普通住房免征营业税的年限从 2006 年的 5 年缩短为 2 年。同时，国家允许地方政府制定鼓励住房消费的收费减免政策。该等税收政策的调整将直接影响个人购房的交易成本，亦将影响购房者的购房意愿和能力，并进而对公司的房地产产品销售带来影响。

### 三、业务经营风险

#### （一）建筑材料和劳务供应的风险

建筑材料以及劳务是构成公司建筑业务成本的主要内容。国内钢材、水泥等建筑材料价格的波动一直受到供求因素周期性变化的影响。在供应短缺时，本公司可能需要以较高的价格购买所需的原材料。由于本公司大部分合同为固定总价合同或固定单价合同，受国内外市场供需形势、国家宏观经济政策、材料供应商行为等因素影响导致价格上升时，本公司可能无法将材料价格上涨的风险完全转移。此外，本公司完成项目需要高质量的原材料；尽管本公司有较为完善的材料采购管理体系，但仍无法保证未来能够始终及时地从供货商取得质量合格且充足的原材料，如果使用了劣质原材料可能直接影响本公司的工程质量和公司信誉，增加潜在纠纷及法律责任。此外，受国家政策和劳动力市场供需变化的影响，劳动力供给可能出现短缺，导致劳动力价格普遍上涨，造成本公司实施项目过程中总体人工成本增长的可能。

#### （二）工程分包协作的风险

本公司工程项目在实施中可能将非主体结构施工项目中的某些分项工程或由业主指定的工程对外分包。分包协作单位按照分包和协作合同的约定对公司负责。尽管本公司在选择分包商时坚持实施一套严格管理且成熟有效的内部制度，若分包商因任何理由无法按照合同规定提供服务，本公司可能需要延迟或以高于预期的价格从它处购得该等服务，因而影响合同的盈利水平；若分包商表现不能达到本公司的标准，项目质量可能受到影响，从而损害公司的信誉，并可能使本公司承受诉讼及损害赔偿风险。

### （三）以投资带动工程总承包业务发展的新业务模式的运营风险

根据目前工程承包市场的发展趋势，公司未来几年内以投资带动工程总承包方式发展基础设施建设项目及房建施工项目数量将不断增加。实施这些以 BT、BOT 为代表的投资与建造相结合的项目采用不同于本公司以施工承包方式为主的传统业务模式，相关投资风险也较大。例如，在投标阶段错误预测建成设施的使用效率会产生实际营业额达不到预期数量的风险，项目开展后经济状况波动也可能导致投资回报降低的风险。而且该类项目需要在较长期间内占用公司大量营运资金，可能对公司的现金流产生较大压力。此外，本公司处理与评估该类项目的经验也相对有限。如所投项目难以稳步顺利回收投资资金，可能对本公司的财务状况与经营业绩产生不利影响。

### （四）施工项目法律诉讼仲裁及无法得到执行的风险

公司在实施建筑工程过程中，可能存在因工期拖延导致承担逾期竣工的违约责任、因工程质量不合格导致承担工程质量责任，因施工过程中发生人身、财产损害导致承担损害赔偿责任，或因不及时付款导致承担材料、人工费等清偿责任；另一方面，可能存在因业主不及时结算或拖延付款导致公司产生应收账款请求确认权和追索权。上述责任及确认权、追索权均可能导致潜在的诉讼风险，影响公司的正常经营。也存在即使胜诉难以执行的风险，可能损害公司的利益。

### （五）土地储备与土地价格的风险

土地储备是房地产开发企业持续经营的基本保障。土地储备不足将会影响公司后续项目的持续开发，造成公司经营业绩的波动；但土地储备过多，亦将给公司经营带来风险。根据《土地管理法》对建设用地的管理规定，如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的土地，将面临缴纳土地闲置费甚至被无偿收回土地使用权的风险。此外，目前全国各地均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，也加大了本公司进行土地储备的资金压力。另外，土地为不可再生资源，具有稀缺性，这决定了土地价格的长期上涨趋势。因此，从长期来看，不能消除地价上涨对公司购置土地成本及项目开发经营风险的影响。

### （六）房地产项目开发和销售的风险

房地产开发是一项复杂的系统工程，具有开发周期长、投入资金大、涉及部门和单

位多等特点。因此，完成房地产开发项目的时间和成本受以下多项因素的影响，包括（但不限于）：设计方案、建材、设备、工艺技术及劳工短缺、天气状况、天灾、劳工纠纷、承包商争执、意外事故、市场状况改变、政府主管部门申领所需的牌照、批准及批文延误等诸多问题及情况。

尽管公司的管理和业务人员多是房地产行业资深人员，拥有丰富的专业知识和实践经验，能够很好地把握房地产开发这项系统工程，但如果出现意外，仍然会直接或间接地对整个项目开发产生影响，严重的可能导致项目工期拖延、开发成本增加，例如设计方案的更改将增加开发成本、拖延工期；施工过程中长时间的降雨、地质条件与预期不一致等将导致项目的开发成本提高等。

此外，随着公司优质土地储备的扩充和开发经营能力不断增强，公司推向市场的房地产开发项目稳步增长。我国商品住房的市场化使得客户需求日趋个性化和多元化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。2008年以来，国家对房地产市场的宏观调控政策调整在一定程度上影响了消费者的购房心理，全国主要城市的房地产市场均出现了成交量萎缩、价格涨幅趋缓及价格下降的情况，房地产市场面临不景气的宏观环境。如果公司在项目的规划设计和销售策略等方面不能准确把握消费者的需求变化并作出快速反应，可能对公司的房地产项目销售构成风险。

### （七）施工安全风险

建筑施工作业主要在露天、高空作业，面临建筑施工作业的固有危险，如设备失灵、土方塌陷、工业意外、火灾及爆炸风险；加之技术、操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、污染及环境破坏事故，从而有可能影响工期、损害本公司的信誉或给公司造成经济损失。虽然本公司十分注重施工安全管理，根据多年的专业经验形成了完善的工程管理制度体系并在各级公司施工的项目中得到充分有效的执行，并根据国家规定对所有工程投保了建筑职工意外伤害险，但如果公司管理制度未能贯彻或公司未能就上述任何原因导致的风险获得有效保障，可能会产生重大成本费用或导致重大损失；该问题如不能妥善处理甚至有可能损害本公司的信誉，削弱公司赢得更多项目的能力。

### （八）合作和合资房地产项目的控制风险

近年来，公司开始在部分项目上采取合作、合资开发的模式以进一步扩大公司开发

项目的规模。合作、合资开发对于本公司获取项目资源、拓宽融资渠道具有重要的意义。本次募集资金投资项目中，天津阳光金地、惠州中天彩虹城、惠州中天山水雅苑、都匀银湖新城、三河北欧小镇、成都人居大源、深圳龙岗万鑫商城住宅、青岛千智广场等八个普通住宅项目采用了合作或合资开发方式。

尽管本公司在该等合资合作项目中坚持对开发的主导权和控制权，但随着可接受的项目参股方比例进一步提升，有可能在项目执行或销售结算阶段导致对项目控制力或权益主张的矛盾并引发争议。本公司已经在风险预警制度中设立了与合伙人发生争议时的处理机制，但是如果处理机制未能针对部分争议的解决方案提供有效指导或解决方案未被有效执行，将有可能引发纠纷或法律诉讼，影响项目开发进度甚至导致法律赔偿。

### （九） 房地产项目工程质量风险

影响房地产产品质量的因素包括勘探、设计、施工和材料等诸多方面。本公司拥有多年项目开发经验，建立了完善的质量管理控制体系，并在设计、施工和监理等专业单位的选择上严格把关。但是，如发生管理不善或质量监控出现漏洞等情况，产品质量仍有可能出现问题。这不仅将使公司遭受不同程度的经济损失，而且还将对公司的品牌、声誉和市场形象造成不利影响。

## 四、 财务风险

### （一） 应收账款发生损失的风险

公司建筑施工项目的业主大多按工程进度付款，但在项目执行过程中，可能发生由于业主拖延支付或付款能力不佳，导致进度付款不及时或应收账款发生坏账损失的情况。本公司 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日和 2006 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 331.0 亿元、308.9 亿元和 272.8 亿元。根据历史累计拖欠工程款的情况看，本公司应收工程款构成中，普通房屋建筑所占比重最大，工业设施、公共建筑和公路、铁路、桥梁等基础设施业务比重相对较小。一般来说，工程施工企业的应收账款收款情况受房地产行业的景气程度影响较大。近几年房地产行业发展较快，房地产开发商效益显著，降低了施工企业的应收款坏账损失比例，即使发生业务违约情况，施工企业仍可在业务违约发生后通过拍卖或变卖物业实现回款。但是，房地产行业增长的趋势已明显

减缓，如未来房地产市场走势发生较严重的逆转，将可能导致公司应收账款损失风险增加。

## （二）偿还债务的风险

近年来公司业务规模持续扩大，公司的债务规模亦不断增长，利息保障倍数从 2007 年的 7.55 下降为 2008 年的 4.12。截至 2008 年 12 月 31 日，母公司资产负债率为 53.00%，公司合并报表口径的资产负债率达 84.96%，公司总债务资本比（有息债务除以所有者权益与有息债务总额之和的比例）为 64.51%。倘若销售市场或金融市场发生重大波动，公司不能及时支付工程预付款、进度款、结算款，则本公司推进合同工程的施工将面临较大的资金压力。

此外，由于建筑施工行业的特点，本公司所负债务多为流动负债。2008 年 12 月 31 日本公司流动负债占总负债的比例为 77.08%。随着公司生产经营规模的扩大，债务清偿压力可能还将增加。同时本公司也可能因工程质量不合格、工程不能如期完成、经济合同纠纷等原因，发生后期赔偿等或有负债，增大公司的偿债负担；也可能因存货周转率降低、应收账款回收率降低等因素影响公司流动资产的变现能力，从而降低公司的债务清偿能力，增加公司的偿债风险。

## （三）汇率风险

本公司经营的境外项目主要以美元或当地货币作为结算货币。自 2005 年 7 月 21 日起，人民币兑换美元和其他货币的汇率受国内外政治经济形势变化及其他因素的影响而不断变动。人民币兑美元或任何其他外汇的升值可能导致本公司以本位币人民币折算的境外经营收入减少，也可能导致本公司境外业务的价格竞争力降低。另一方面，本公司的部分境外资产、负债按照所在国货币单位计算，人民币升值将引起财务报表的资产总额、负债总额整体减少，有可能导致对盈利能力的不利影响；反之，人民币贬值则可能导致本公司进口的以外汇计价的机械设备成本增加。因此，人民币兑换美元和其他货币的汇率变动可能对本公司的财务状况和经营业绩产生影响。

## （四）销售按揭担保风险

根据房地产行业惯例，公司的下属房地产经营子公司须为购房者抵押贷款向按揭银行提供担保，担保期限至工程完成及有关物业所有权证与物业的其它权益证书提交有关

银行为止。如果担保期间购房者拖欠按揭贷款而银行催缴担保，公司须承担购房者就有关贷款拖欠银行的所有债务，同时银行会将贷款及有关按揭的权利转让给公司，使公司享有物业的所有追索权。

本公司依赖提供按揭的银行对客户进行信用调查。如大量买家拖延偿还按揭，令银行催缴担保，而有关物业价值较购买者所支付价格大幅贬值，或由于不利的市场环境及其它原因使公司无法出售该等物业，则本公司将承担一定的经济损失。

## 五、管理风险

### （一）控股股东控制的风险

中建总公司是本公司绝对控股股东。尽管公司已建立了独立董事制度、关联交易管理制度和信息披露等制度以加强对中小股东利益的保护，且中建总公司对本公司做出了避免同业竞争的承诺，并力求在制度安排上防范控股股东操控公司现象的发生，但是如果中建总公司利用其控股地位，通过行使表决权和管理职能对公司的决策进行控制，不恰当地影响公司的生产和经营管理，将可能一定程度上损害公司及其中小股东的利益。

### （二）本公司分、子公司众多，多业务板块及跨区域运营可能存在管理风险

公司是一家拥有几百家分、子公司的控股公司，各子、分公司存在资源调解、内部竞争问题；而且业务经营区域覆盖全国大部分地区以及海外 20 多个国家和地区，增加了跨地区管理、营销以及投资决策的难度。公司的主营业务涉及房屋建筑工程、房地产开发和投资、国际工程承包、基础设施建设与投资、设计勘察等领域，也存在一定的业务协调难度，上述情况的发生均会影响公司的经营效率，不利于公司的协调、持续发展。

### （三）重要境外上市子公司受上市规则约束可能影响股东最佳利益的风险

本公司间接拥有控制权的两家重要子公司中国海外和中国建筑 HK 均为在香港联交所公开发行股票并上市的公司，受联交所上市规则约束，包括为保障公众及少数股东权益而设定的公司决策规则。本公司在中国海外和中国建筑 HK 公司章程和其适用法律

法规的规定下，可以通过向其委派董事、参加股东大会等方式，决定股息发放时间和金额，批准包括重大收购和合并在内的交易；以及通过批准年度预算案等方式控制其管理、业务和政策，对中国海外和中国建筑 HK 的重大决策间接施加重要影响。但是本公司对其的控制力还受多项因素影响，包括董事会及股东大会的决策范畴与机制等。因此，本公司存在不一定能使该等重要子公司形成对本公司及本公司股东最为有利决策的风险。

#### （四）关联交易风险

目前，中建总公司与本公司之间存在房屋租赁、土地租赁、委托管理和业务托管等关联交易，并签署了相应的关联交易协议。如果以上关联交易协议不能严格执行或不能按照公允的价格执行，可能会损害本公司和股东的利益。

## 六、与募集资金投向有关的风险

### （一）净资产收益率下降的风险

本次发行完成后，公司净资产将大幅度提高。由于募集资金投资项目的实施需要一定时间，项目全部建成投产后才能达到预计的收益水平，预计本公司上市后募集资金投资项目达产前净资产收益率将比上市前有较大幅度的下降。因此，本公司存在因净资产收益率下降所引致的风险。

### （二）募集资金投资项目实施的风险

本次发行募集资金金额较大，所筹集资金将用于重大项目流动资金、普通住宅项目、基础设施投资项目、购置施工机械设备以及补充公司流动资金等；该等项目的开发进度和盈利情况将对公司未来几年的盈利能力产生较大的影响。如果市场业务形势在募集资金投资项目建设期内发生变化，可能产生项目不适应市场需求的风险。尽管本公司已经对募集资金投向的项目的经济效益进行了审慎测算，但不能排除因外部因素变化而导致部分项目的实际收益降低的风险。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

公司名称:	中国建筑股份有限公司
公司名称(英文):	China State Construction Engineering Corporation Limited
公司简称(中文):	中国建筑
注册资本:	180 亿元
法定代表人:	孙文杰
成立日期:	2007 年 12 月 10 日
公司注册地址:	北京市海淀区三里河路 15 号
邮政编码:	100037
电话号码:	010-8808 2888
传真号码:	010-8808 2789
互联网网址:	<a href="http://www.cscec.com">www.cscec.com</a>
电子信箱:	<a href="mailto:ir@cscec.com.cn">ir@cscec.com.cn</a>

### 二、发行人的改制重组情况

#### (一) 发行人的设立

本公司是根据中国法律、行政法规的有关规定,经国务院国资委于 2007 年 12 月 6 日以国资改革[2007]1495 号文批准,由中建总公司、中国石油集团、宝钢集团和中化集团作为发起人共同发起设立的股份有限公司。

根据中建总公司、中国石油集团、宝钢集团和中化集团于 2007 年 11 月 2 日签订的《中国建筑股份有限公司发起人协议》,作为本公司的主发起人中建总公司将房屋建筑工程、基础设施建设与投资、房地产开发与投资、设计勘察及其他业务相关的净资产作为出资投入本公司,其他发起人各以货币出资。



经中发国际资产评估有限公司评估，并经国务院国资委《关于对中国建筑工程总公司与其他发起人共同发起设立中国建筑股份有限公司项目资产评估结果予以核准的批复》（国资产权[2007]1463号）确认，中建总公司作为出资投入本公司的资产于评估基准日（2007年3月31日）的净资产值约为2,512,312.96万元。经国务院国资委《关于中国建筑股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2007]1469号）的批准，上述净资产按照67.35%的比例折为169.2亿股（每股面值1元），全部为普通股。

本公司设立时的总股本为1,800,000万元，各发起人出资按67.35%的比例进行折股，即中建总公司出资2,512,312.96万元，折为本公司股本1,692,000万股，占总股本的94%；中国石油集团出资约53,453.5万元，折为本公司股本36,000万股，占总股本的2%；宝钢集团出资约53,453.5万元，折为本公司股本36,000万股，占总股本的2%；中化集团出资约53,453.5万元，折为本公司股本36,000万股，占总股本的2%。

本公司于2007年12月8日召开了创立大会；国家工商总局于2007年12月10日向本公司核发《企业法人营业执照》（注册号：1000001004137）。

## （二）本公司的发起人

本公司的发起人为中建总公司、中国石油集团、宝钢集团和中化集团，本次发行前分别持有本公司94%、2%、2%和2%的股份。

### 1、中建总公司

中建总公司组建于1982年6月11日，其前身可追溯至1952年中央人民政府建筑工程部成立之初由军队集体转业并移交建工部直属的六大建筑工程局，以及1957年7月成立的主要从事对外经济援助建设的中国建筑工程公司。中建总公司是根据原国家城乡建设环境保护部《关于成立中国建筑工程总公司的通知》（（82）城办字第86号），经国务院批准，按照国家政企分开的原则，将国家建工总局直属的第一至第六工程局，东北、西北、西南建筑设计院等，与专门从事对外承包业务的中国建筑工程公司合并组建的全国性特大型建筑联合企业。

组建时的中建总公司实行国内外一体化经营，是当时国务院的十大公司之一，计划单列。1983年9月，根据国务院、中央军委决定，中建总公司成建制地接收了原建筑工程兵第21、第22支队，分别组建为中国建筑第七、第八工程局。1984年以后，相

继投资成立或接收了一批独资、内联、中外合资等多种经济类型的企业。1999—2000年，又先后接收了与建设部脱钩的中国对外建设总公司、中国建设机械总公司、中国市政工程西北设计研究院等企业。

根据中建总公司最新的《企业法人营业执照》，中建总公司注册资本为人民币**484,455.5**万元，注册地为北京市海淀区三里河路**15**号，法定代表人孙文杰。主营承担国内外土木和建筑工程的勘察、设计、施工、安装、咨询，房地产经营，装饰工程，雕塑壁画业务，承担国家对外经济援助项目，承包境内的外资工程，在海外举办非贸易性企业，利用外方资源，资金和技术在境内开展劳务合作，国外工程所需设备材料的出口业务；兼营建筑材料及其他非金属矿物制品、建筑用金属制品、工具、建筑工程机械和钻探机械的生产经营，经批准的三类商品进出口业务，承包工程、海外企业项下的技术进出口业务（其中高技术出口，需按有关规定进行报批）。

中建总公司是中央直接管理的**53**家国有重要骨干企业之一，系国家授权的投资机构。中建总公司连续**25**年保持为中国最大的建筑房地产综合企业集团和中国最大的国际承包商。中建总公司在**2006**年至**2008**年连续三年进入《财富》世界**500**强，**2008**年排名**385**位，在**2007**年世界**500**强名次跃进最快的**25**家企业中排名第**14**位。在**2007**年度第十届和**2008**年度第十一届《财富》杂志“全球最受赞赏公司”评选中，中建总公司连续两年成为获得“中国地区最受赞赏公司”称号的五家企业之一，受到国务院国资委的特殊嘉奖。中建总公司从**1984**年起连年跻身于世界**225**家最大承包商行列，**2008**年度排名最大国际承包商第**21**位和最大环球承包商第**7**位，连续十年被评为全球十大房屋承建商，世界医疗等公共工程建筑商前**10**名，并且长期被联合国贸发组织列为发展中国家十大跨国公司之一。中建总公司从**1994**年起连续被评为中国**500**家最大服务企业国际经济合作类第一名。**2008**年，在联合国贸发组织“发展中国家最大**100**家跨国公司排名”上，中建总公司列第**19**位，连续四年成为发展中国家最大跨国建筑公司。**2004**年至**2007**年，中建总公司连续四年被国务院国资委评为中央企业年度经营业绩考核**A**级企业，并被授予第一任期（**2004-2006**年）“业绩优秀企业”称号。在**2007**年度世界著名品牌**500**强排行榜中，“中国建筑”成为中国内地入选的**32**个世界知名品牌之一。本公司设立前，中建总公司所属的中国海外发展有限公司（股票代码**0688.HK**）在“**2007**年中国房地产上市公司**TOP10**”排名中荣获中国大陆在香港上市房地产公司综合实力第一名，其“中海地产”品牌已经连续多年名列中国房地产行业领导公司品牌排行

榜第一名。

截至 2008 年 12 月 31 日，中建总公司未经审计的总资产为 2,141.97 亿元，净资产为 166.91 亿元，2008 年度净利润为 24.47 亿元。

## 2、中国石油集团

中国石油集团成立于 1998 年 7 月，是一家集油气勘探开发、炼油化工、油品销售、油气储运、石油贸易、工程技术服务和石油装备制造于一体的综合性能源公司，系中央直接管理的 53 家国有重要骨干企业之一。中国石油集团在 2008 年第 8 次入围世界 500 强企业，排名第 25 位，在世界 500 强的炼油类企业中排名第 8 位。在 2007 年度第十届和 2008 年度第十一届《财富》杂志“全球最受赞赏公司”评选中，中国石油集团连续两年成为获得“中国地区最受赞赏公司”称号的五家中央企业之一，受到国务院国资委的特殊嘉奖。

中国石油集团注册资本 2,404 亿元，截至 2007 年 12 月 31 日，经审计的总资产为 15,990 亿元，净资产为 10,358 亿元，2007 年净利润为 1,135 亿元（前述财务数据已经信永中和会计师事务所有限责任公司审计）；截至 2008 年 6 月 30 日，中国石油集团未经审计的总资产为 16,727 亿元，净资产为 10,619 亿元，2008 年 1-6 月净利润为 241 亿元。

## 3、宝钢集团

宝钢集团是以宝山钢铁（集团）公司为主体，联合重组上海冶金控股（集团）公司和上海梅山（集团）公司，于 1998 年 11 月 17 日成立的特大型钢铁联合企业，系中央直接管理的 53 家国有重要骨干企业之一，是中国当今现代化程度最高、生产规模最大、品种规格最全、工艺技术最先进的钢铁精品生产基地和钢铁工业新工艺、新技术、新材料研发基地，跻身于世界先进钢铁企业行列，年产钢能力 3,000 万吨左右，产品覆盖碳钢、不锈钢、特殊钢三大领域，畅销国内外市场。在 2007 年标准普尔企业信用评级中，宝钢获得了 A- 的信用等级。2008 年，宝钢被《财富》杂志评为 2007 年度世界 500 强企业第 259 位，连续五年进入世界 500 强。在 2009 年度第十二届《财富》杂志“全球最受尊敬公司”评选中，宝钢集团成为唯一一家获此称号的中国内地企业，也是宝钢集团继 2005 年后第四次荣获该项称号。

截至 2007 年 12 月 31 日，宝钢集团经审计的总资产为 3,564 亿元，净资产为 1,933

亿元，2007年净利润为217亿元（前述财务数据已经安永华明会计师事务所有限责任公司会计师事务所审计）；截至2008年6月30日，宝钢集团未经审计的总资产为3,792亿元，净资产为1,970亿元，2008年1-6月净利润为209亿元。

#### 4、中化集团

中化集团成立于1950年，系中央直接管理的53家国有重要骨干企业之一，其前身为中国化工进出口总公司。公司主要经营石油、化肥、化工产品贸易、分销及物流，原油、燃料油、天然橡胶及期货；境外油气资源勘探开发，石油炼制，化学矿采选，化肥和化工品生产；酒店、房地产开发经营。中化集团目前是中国四大国家石油公司之一，也是中国最大的化肥进口商和磷复肥生产商，以及中国重要的化工产品营销服务商。多年来，中化集团一直占据商贸类中央企业龙头地位。自2004年以来，中化集团连续四年被评为国务院国资委管理的中央企业A类企业。2007年，在国务院国资委管理的152家中央企业中，中化集团销售收入排名第7位、利润总额排名第22位，在其中的28家商贸类中央企业排名中，中化集团的销售收入和利润总额均名列第一。

中化集团是最早进入美国《财富》杂志全球500强排行榜的中国企业，自1989年至今已先后19次入围，2008年名列第257位。“中化”（SINOCHEM）品牌为中国驰名商标，并在全球业界享有良好声誉。

截至2007年12月31日，中化集团经审计的总资产分别为1,087亿元，净资产为254亿元，2007年净利润为49亿元（前述财务数据已经德豪利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计）；截至2008年6月30日，中化集团未经审计的总资产为1,515亿元，净资产为272亿元，2008年1-6月净利润为32亿元。

### （三）发行人改制设立前主要发起人的主要资产和主要业务

中建总公司持有本公司94%的股份，是本公司的主要发起人。在本次重组改制设立本公司之前，中建总公司及其子公司主要经营房屋建筑工程业务、房地产开发与投资业务、国际工程承包业务、基础设施建设与投资业务和设计勘察业务。此外，中建总公司旗下子公司还涉及实业投资、物业管理、物流、进出口贸易等业务领域。

本次重组改制前，中建总公司于北京、上海、天津、广东、山东、重庆、四川、贵州、湖北、湖南、河南、辽宁、海南、陕西等地区设立了境内分公司和子公司，并于香港、澳门、新加坡、菲律宾、泰国、越南、阿联酋、埃及、阿尔及利亚、博茨瓦纳、南

非、塞舌尔、纳米比亚、美国、巴巴多斯、俄罗斯、哈萨克斯坦、巴基斯坦、蒙古等国家和地区设立了各级驻外机构。

#### （四） 发行人设立时的主要资产和主要业务

根据国务院国资委出具的《关于中国建筑工程总公司整体重组改制并境内上市的批复》（国资改革[2007]1087号）文件的批准，并依照中建总公司和本公司签订的《重组协议》，中建总公司以其整体核心业务（包括所有与房屋建筑工程、房地产开发与投资、国际工程承包、基础设施建设与投资和设计勘察业务）相关的经营性资产（含下属企业的权益和股权，下同）及其相关负债作为出资投入本公司，主要包括：

1、有关房屋建筑工程业务的所有核心业务资产及负债，其中包括中建总公司 16 家分公司的资产和 13 家全资或控股子公司的股权。该等分、子公司主要经营：大型公共建筑、高档住宅园区建设、新城建设与旧城改造；重型工业建厂；超高层结构物承建、全新特种高耸结构物承建、网壳索膜结构物承建、钢结构设计制造及安装；工程咨询与项目管理业务、项目总承包与代建制；工程智能监测与防灾减灾；工程机械设计制造；建筑材料生产、加工与采购；

2、有关房地产开发与投资业务的所有核心业务资产及负债，其中包括中海集团和上海中建投资有限公司的股权。该等子公司主要经营投资开发中高档商品住宅、办公楼宇、商业设施、高档酒店；一级土地开发；物业管理服务；海外房地产业务；

3、有关国际工程承包的所有核心业务的资产及负债，其中包括 10 家境外常设机构和 13 家海外全资子公司的股权。该等子公司主要经营国际工程项目承建、政府间合作项目承建、国际资本运作与项目投资；

4、有关基础设施建设与投资的所有核心业务的资产及负债，其中包括 3 家全资或控股子公司的股权。该等子公司主要经营路桥、市政、铁路、环保投资与承建；城市地铁投资与承建；能源项目（核电、水电、风电）投资与承建；港口码头投资与运营；水务水利灌溉项目和资源开发项目投资与承建；物流管理；

5、有关设计勘察业务的所有核心业务资产及负债，其中包括 7 家全资或控股子公司的股权。该等子公司主要经营民用建筑、工业建筑、道路桥梁工程设计；市政工程勘察与设计；工程地质勘察与设计；建筑智能化设计与施工。

与上述业务相关的经营资质和注册商标等无形资产也一并投入本公司。

## （五）发行人设立后主要发起人的主要资产和主要业务

中建总公司整体重组并设立本公司后，中建总公司保留在本公司外的资产（以下简称“存续资产”）及保留资产经营的相关业务（以下简称“保留业务”）主要包括：

### 1、 中建资产管理公司及其下属企业

中建资产管理公司系中建总公司下属的全民所有制企业，其前身为中建工程总承包公司，于 2007 年 9 月 29 日完成变更设立，主要负责管理中建总公司的存续资产。中建资产管理公司的资产包括：

(1) 目前仍正常经营但与本公司主业无关的部分企业的相关业务，主要包括旅游餐饮、文化业务和医院学校等；

(2) 已歇业、进入清算程序或拟转让的企业；

(3) 拟于未来停止业务经营的企业，其中部分企业目前正在承包某些建设项目，该企业将在完成现有建设项目后，不再承接新建设项目或参与新项目的投标，并终止经营。

### 2、 中外建公司及其下属企业

中外建公司于 1992 年 1 月 21 日在国家工商行政管理局注册，1999 年 3 月原国家经济贸易委员会批准将中外建公司原属建设部持有的股权无偿划转到中建总公司。由于历史遗留问题，截至目前中外建公司尚未完成将中建总公司登记为股东的工商变更登记手续。鉴于上述原因，在本次重组过程中，中建总公司未将中外建公司投入本公司。中外建公司及其下属企业主要经营各类建筑工程的建设施工和国际工程承包，对外派遣实施境外工程所需的劳务人员等业务。

为控制和避免中外建公司与本公司之间的同业竞争，中建总公司、中外建公司与本公司签订了《托管协议》。根据《托管协议》的规定，中建总公司将中外建公司的全部管理事项委托本公司管理。中外建公司的基本业务定位为运营和维持现有业务；在未得到本公司事先书面同意的情况下，除继续履行现有业务合同之外，中外建公司（并促成其下属企业）不会从事任何竞争业务，包括但不限于签署从事竞争业务的合同或协议，如果在某一项目上本公司参与投标，则中外建公司（并促成其下属企业）不会就同一项目参与投标。此外，中建总公司和中外建公司分别授予本公司一项针对中外建公司股权

和资产的收购选择权,对于中外建公司的股权和资产,本公司拥有优先收购权。关于《托管协议》的具体内容,请见本招股说明书第七章“同业竞争与关联交易”。

### 3、深圳中海投资管理有限公司

深圳中海投资管理有限公司是中建总公司的全资子公司,主要业务为战略投资和财务投资。该公司的经营范围包括:承担对中外资企业在深圳市内各种建筑、投资项目的咨询、建筑工程监理业务;在深圳市区范围内开展单项土地开发、房地产经营业务;开展房地产物业管理,以及国内贸易等。

### 4、其他子公司或下属企业

中建总公司还拥有中建科产业有限公司、深圳市中建物业管理有限公司等子公司的股权,中建总公司拟将该等股权转让予与本公司无关联关系的第三方。

此外,对于由中建总公司直接持有权益的其他附属企业(包括一些海外分支机构),已基本上不再从事生产经营活动。对该部分企业和机构,中建总公司将通过清算注销的方式予以处置。

## (六) 发行人改制前后的业务流程

本公司为2007年12月10日新设立的股份公司,中建总公司主要业务资产均已投入本公司。因此本公司的各项业务流程与原中建总公司相关业务流程无实质性变化。本公司的各项具体业务流程参见本招股书第六章“业务与技术”。

## (七) 发行人在生产经营方面与主要发起人的关联关系和演变情况

本公司在生产经营方面与中建总公司主要存在商标许可使用、物业租赁和业务托管三个方面的关联交易(具体内容详见本招股书第七章“同业竞争和关联交易”)。

本公司自设立至今与中建总公司在生产经营方面的关联关系未发生变化。

## 三、发行人的独立运营能力

### (一) 业务

本公司主营业务为房屋建筑工程、房地产开发与投资、国际工程承包、基础设施建设与投资以及设计勘察等。中建股份具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能

力：

1、中建股份拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；

2、中建股份拥有业务经营所需的各项资质，也拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，以及在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的完整组织体系；

3、中建股份能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

因此，本公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

## （二）资产

本公司除部分土地、房屋、商标、专利技术正在办理相关过户手续外，本公司的发起人中建总公司已根据《重组协议》将与中建股份主营业务相关的资产和业务投入中建股份。

因此，本公司具备与经营有关的业务体系及相关资产。

## （三）财务

本公司设置了独立的财务部门，并根据资产构成和具体的生产经营状况建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司及子公司的财务管理制度；本公司不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

因此，本公司建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；本公司未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

## （四）机构

本公司根据中国法律法规及相关规定建立了股东大会、董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。本公司已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。本公司的经营和办公机构与控股股东中建总公司及其控制的其他企业



分开，不存在混合经营的状况。

因此，本公司建立健全了内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

## （五）人员

本公司已经建立了健全的人力资源管理制度。公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。本公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。

本公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在中建总公司担任职务，未在中建总公司及其控制的其他企业领取薪酬；本公司的财务人员未在中建总公司及其控制的其他企业中兼职。

## 四、发行人的股本变化及重大资产重组情况

### （一）公司的设立和股本形成

中建总公司以经评估核准的从事房屋建筑工程、基础设施建设与投资、房地产开发与投资、设计勘察及其他业务相关的净资产 2,512,312.96 万元作为出资，中国石油集团以约 53,453.5 万元现金作为出资，宝钢集团以约 53,453.5 万元现金作为出资，中化集团以约 53,453.5 万元现金作为出资，发起设立本公司。

发起人投入本公司的净资产合计约 2,672,673.46 万元，按照 67.35%的比例折股，折为 1,800,000 万股，每股面值人民币 1 元，其余 872,673.46 万元计入资本公积。

中建总公司持股 1,692,000 万股，中国石油集团持股 36,000 万股，宝钢集团持股 36,000 万股，中化集团持股 36,000 万股。

上述出资经国务院国资委国资产权[2007] 1469 号《关于中国建筑股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。本次发行前，本公司股东持股情况如下：

发起人股东名称	股权性质	持股数量（万股）	持股比例
中国建筑工程总公司	国家股	1,692,000	94%
中国石油天然气集团公司	国家股	36,000	2%

发起人股东名称	股权性质	持股数量（万股）	持股比例
宝钢集团有限公司	国家股	36,000	2%
中国中化集团公司	国家股	36,000	2%
合计		<b>1,800,000</b>	<b>100%</b>

本公司自 2007 年 12 月 10 日（股份公司设立日）至本次发行前，未发生股本变动情况。

## （二）公司设立时的验资

由于中建总公司对本公司出资部分资产需要办理相关产权变更手续，该等产权变更程序需要本公司设立后方可办理，因此中建总公司及其他发起人在发起设立本公司时采用了分两期出资的方式。中和正信会计师事务所有限公司对中建总公司及其他发起人对本公司的两期出资分别进行了验资。具体情况如下：

### 1、设立时第一期出资的验资情况

中建总公司、中国石油集团、宝钢集团、中化集团首次出资的出资方式为货币资金。截至 2007 年 12 月 4 日止，本公司已收到各发起人缴纳的现金出资合计人民币 8,018,020,077.00 元，其中注册资本 5,400,000,000.00 元，资本公积 2,618,020,077.00 元，首次出资总计占公司注册资本总额的 30%。对上述发起人的首期出资，中和正信会计师事务所有限公司于 2007 年 12 月 8 日出具了《中国建筑股份有限公司验资报告》（中和正信验字（2007）第 1-039 号）。第一期出资的验证完成后，中国建筑股份有限公司于 2007 年 12 月 10 日设立。

### 2、设立时第二期出资的验资情况

2007 年 12 月 19 日止，中建总公司以其他资产出资，实际缴纳新增出资额人民币 18,708,713,511 元，其中注册资本 12,600,000,000 元，资本公积 6,108,713,511 元。中建总公司已于 2007 年 12 月 19 日前就出资的股权办妥股权变更手续。就上述中建总公司的第二期出资，中和正信会计师事务所有限公司于 2007 年 12 月 19 日出具了《验资报告》（中和正信验字（2007）第 1—042 号）。

除以上两份验资报告外，中和正信会计师事务所有限公司对中建总公司向本公司交付的出资资产的入账情况及出资资产中房屋、股权、土地使用权、车辆权属变更情况进

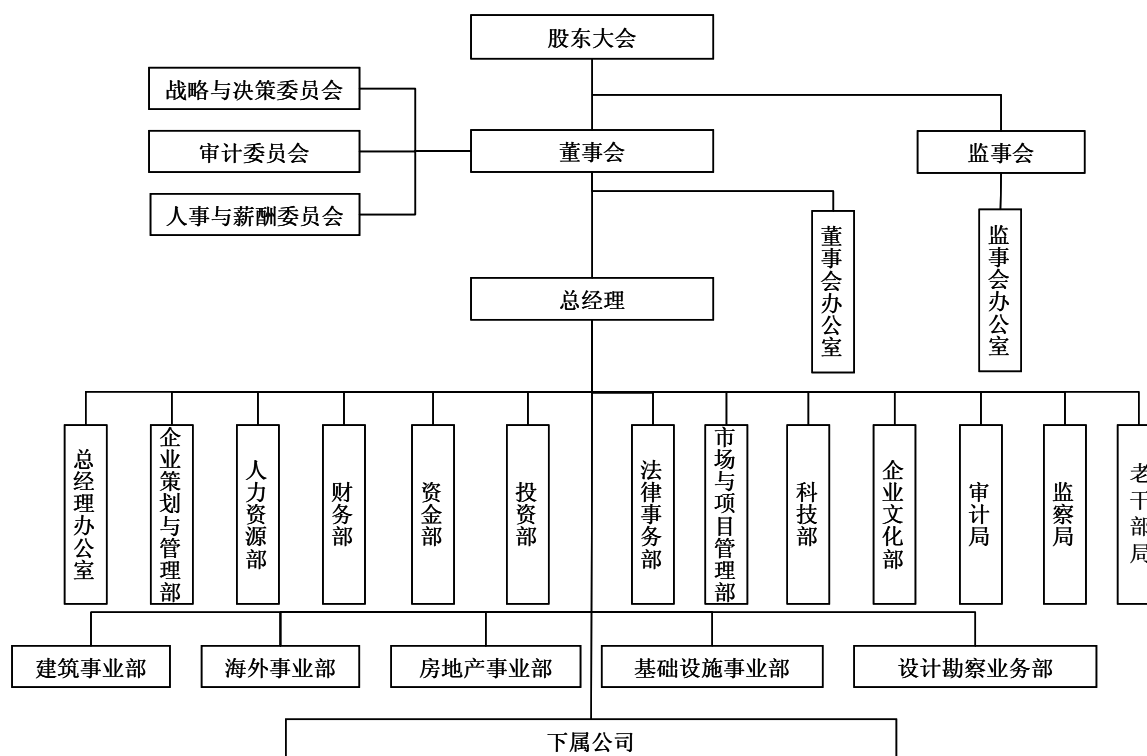
行了专项鉴证，出具了专项鉴证报告。

### （三）发行人的重大资产重组行为

本公司自成立至今无重大资产重组行为。

## 五、发行人的组织结构

### （一）发行人的组织结构图



### （二）发行人的职能部门

本公司建立了完整的管理体制，并设置了 13 个职能部门。本公司内部各个部门主要职能如下：

序号	部门	主要职能
1	总经理办公室	具体负责本公司办公管理职责，包括公文管理、会议筹划等；建立、健全和完善对外公共关系，宣传公司；代表公司运营层对内、对外进行协调沟通；具体负责公司行政管理工作以及全面负责公司信息化建设工作；负责本公司党组和公司党委办公室的日常工作。

序号	部门	主要职能
2	企业策划与管理部	负责拟定公司的战略规划，对下属企业落实战略规划的情况进行分析评价；负责拟定公司区域化、专业化结构调整等专项策划方案；负责公司组织架构和运营机制的调整、完善；提出完善二级公司法人治理结构的政策建议；负责公司股权性投资的策划和运作；质量安全环境体系的维护等。
3	人力资源部	负责公司总部人员的招聘、调整、考核、薪酬福利等具体工作；负责公司所属事业部、业务部、二级公司的领导班子建设；负责建立健全公司直营事业部的人力资源管理体系，指导二级公司人力资源管理体系的建设和有效运行；负责直营事业部、二级公司核心管理人员的薪酬考核工作。
4	财务部	负责公司财务管理工作，拟订公司财务管理方面的规章制度并指导下属企业财务管理工作；负责公司专项资金的会计核算与财务监督工作；负责公司涉税方面工作的策划、组织和实施；负责统计工作，提供公司财务会计信息；配合预算与考核委员会编制平衡公司预算，并进行核算、决算等。
5	资金部	全面负责公司资金管理，拟订公司资金管理制度；负责公司在资本市场融资的工作；负责财务公司的筹建及运营；负责公司资金使用的总体筹划、调配，并对资金使用情况跟踪和监控；负责公司融资、短期投资的运作与长期投资项目的财务分析；保证资金正常运转，确保公司的偿债能力；负责公司保函信用证的审批、办理等。
6	投资部	全面负责公司投资管理工作，建立完善投资管理制度；负责编制公司年度投资计划；负责公司重大投资项目的立项、评估及具体实施过程中的情况跟踪与监控；负责公司固定资产投资计划的编制工作；负责公司年度预算的组织、汇总、审核、编制和调整工作。
7	法律事务部	负责编制公司各类合同文件、法律文件管理制度，指导各下属企业法律工作；审核公司合同法律文件并参与拟订重大项目合同文件；编制公司各类标准化合同文本；负责公司对外签署文件的法律风险评估；负责组织和处理公司对外法律纠纷以及其他有关事务工作；为公司决策层、部门、业务机构提供合同法律等方面的咨询服务。
8	市场与项目管理部	负责公司市场和项目的管理工作，具体包括：规划市场布局，协调区域内各级单位的市场行为；贯彻落实公司的“大市场、大业主、大项目”战略；负责建立营销渠道，维护市场关系；负责项目管理模式的统一、项目数据库的建立。负责公司资质管理。
9	科技部	负责科技管理工作，包括公司技术培训交流、科技示范工程、科技成果鉴定以及内部技术刊物管理等；负责研究开发管理，包括公司及下属企业研究开发业务的战略规划及管理考核体制的制定、专业技术资料的收集、专业社会资源信息的收集、具体研发项目的管理以及专业技术支持等；负责公司国家级研发中心的管理工作。
10	企业文化部	全面负责公司党、团、工会等工作，具体包括组织公司各级党群组织并有效的开展各项活动；负责工会工作，维护职工合法权益；负责公司女工工作；负责公司共青团工作；负责公司党政内外宣传、CI建设、企业文化建设等工作。

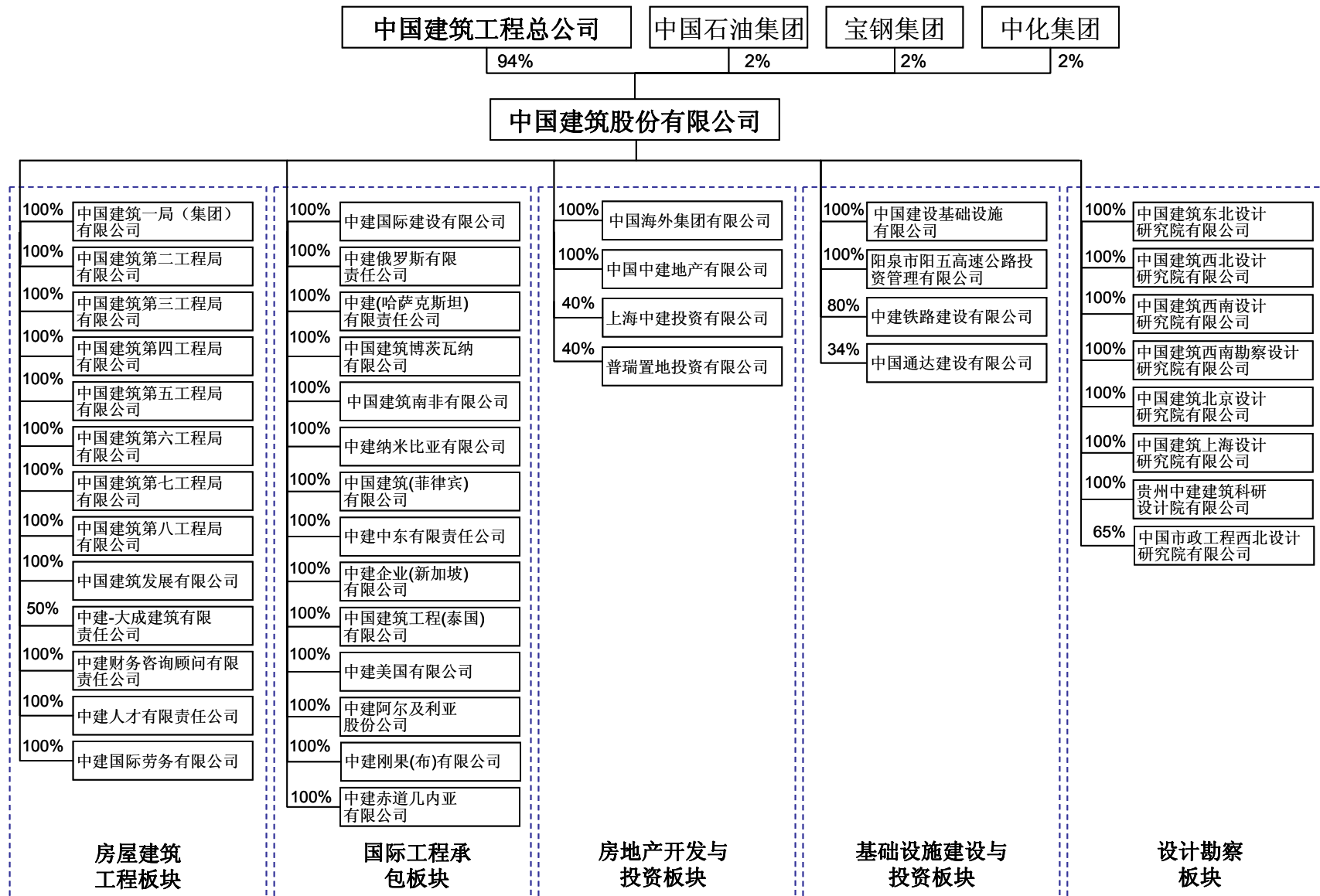
序号	部门	主要职能
11	审计局	全面负责公司审计工作，建立有效的审计工作体系、完善内部审计制度；对公司下属二级企业、直营事业部、重要职能部门、直属项目的业绩、效率和效果进行审计评价；对公司内部控制程序和风险管理提出改进和优化建议；改善组织运营，增加公司价值。
12	监察局	负责公司纪检、监察工作，包括建立相关管理规定、制度和体系建设；负责公司廉政教育；负责公司相关案件的查处等。
13	老干部局	负责管理公司老干部工作，包括老干部的学习、生活等管理，营造企业内部和谐文化，发挥老干部的经验，为企业发展提供宝贵经验。

### （三）发行人的事业部门

序号	部门	主要职能
1	建筑事业部	主要负责公司房屋建筑工程业务的经营与管理
2	海外事业部	主要负责公司海外业务的经营与管理
3	房地产事业部	主要负责公司房地产业务的经营与管理
4	基础设施事业部	主要负责公司基础设施业务的经营与管理
5	设计勘察业务部	主要负责公司设计勘察业务的经营与管理

## 六、发行人的下属公司

截至 2009 年 2 月 28 日，本公司主要有 40 家控股子公司和 3 家参股公司（如下图所示）。本公司的主要控股、参股公司的情况如下：



注：(1) 上述持股比例为本公司直接持股比例，不含间接持股比例；(2) 各业务板块按下属各子公司主营业务分类

## （一） 发行人控股子公司基本情况

### 1、 房屋建筑工程业务控股子公司

#### （1） 中国建筑一局（集团）有限公司

中国建筑一局（集团）有限公司的前身为中国建筑第一工程局，成立于 1953 年 3 月 1 日，于 1997 年 7 月 30 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 56,800 万元，实收资本为人民币 56,800 万元，注册地址为北京市丰台区西四环南路 52 号，主营业务为各类工业与民用建筑施工总承包；机电工程施工总承包；钢结构、装饰工程、地基基础等工程专业承包；城市轨道交通建设；建筑技术开发、咨询；工程项目管理等，主要生产经营地在中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 1,379,934.54 万元，净资产为 111,760.13 万元，2008 年度净利润 20,251.53 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### （2） 中国建筑第二工程局有限公司

中国建筑第二工程局有限公司的前身为中国建筑第二工程局，成立于 1980 年 12 月 9 日，于 2007 年 12 月 12 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 53,857 万元，实收资本为人民币 53,857 万元，注册地址为北京市通县黎园镇北杨洼 251 号，主营业务为土木工程建设、核电站工程建筑、装饰工程的设计、施工、科研及咨询、混凝土预制构件及成品制作、钢结构、公路施工、各类工业、能源、交通、民用等工程建设项目的施工总承包，主要生产经营地在中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 1,199,537.58 万元，净资产为 85,745.16 万元，2008 年度净利润 15,613.04 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

#### （3） 中国建筑第三工程局有限公司

中国建筑第三工程局有限公司的前身为中国建筑第三工程局，成立于 1991 年 6 月 3 日，于 2007 年 12 月 11 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 54,102.26 万元，实收资本为人民币 54,102.26 万元，注册地址为武昌区武珞路 456 号，

主营业务为各类工业、能源、交通、民用等建设工程项目的施工总承包；各种类型的钢结构、网架工程的制作与安装；各类型的地基与基础工程施工；各类建筑的室内、室外装饰装修工程的施工、设计、科研、咨询；房地产经营等，主要生产经营地在中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 1,730,266.06 万元，净资产为 159,622.42 万元，2008 年度净利润 34,180.15 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

#### (4) 中国建筑第四工程局有限公司

中国建筑第四工程局有限公司的前身为中国建筑第四工程局，成立于 1991 年 6 月 14 日，于 2007 年 12 月 12 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 40,099.6 万元，实收资本为人民币 40,099.6 万元，注册地址为广州市天河区科韵路 16 号自编 B 栋 5 楼，主营业务为房屋建筑工程施工总承包；市政公用工程施工总承包；机电安装工程总承包；地基与基础工程专业承包；建筑装修装饰、钢结构、建筑幕墙工程专业承包；桥梁工程专业承包等，主要生产经营地在中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 810,884.46 万元，净资产为 83,265.72 万元，2008 年度净利润 21,491.4 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### (5) 中国建筑第五工程局有限公司

中国建筑第五工程局有限公司的前身为中国建筑第五工程局，成立于 1981 年 4 月 8 日，于 2007 年 12 月 12 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 47,300 万元，实收资本为人民币 47,300 万元，注册地址为湖南省长沙市雨花区井湾路 249 号，主营业务为房屋建筑工程总承包；市政公用工程施工总承包；机电安装工程施工总承包；地基与基础工程、建筑装修装饰、钢结构工程专业承包；钢结构加工等，主要生产经营地在中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 804,431.4 万元，净资产为 84,099.75 万元，2008 年度净利润 19,038.16 万元。前述财务数据已经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计。



#### (6) 中国建筑第六工程局有限公司

中国建筑第六工程局有限公司的前身为中国建筑第六工程局，成立于 1987 年 4 月 27 日，并于 2007 年 12 月 12 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 50,151.89 万元，实收资本为人民币 50,151.89 万元，注册地址为天津市塘沽区杭州道 72 号，主营业务为房屋建筑工程施工总承包、公路工程施工总承包、钢结构工程专业承包、桥梁工程专业承包、公路路面工程专业承包、市政公用工程施工总承包、机电设备安装工程专业承包等，主要生产经营地在中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 534,331.11 万元，净资产为 41,682.12 万元，2008 年度净利润 10,031.41 万元。前述财务数据已经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计。

#### (7) 中国建筑第七工程局有限公司

中国建筑第七工程局有限公司的前身为中国建筑第七工程局，成立于 1984 年 10 月 23 日，于 2007 年 12 月 13 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 69,000 万元，实收资本为人民币 69,000 万元，注册地址为郑州市城东路 116 号，主营业务为房屋建筑施工总承包；市政公用工程施工总承包；机电安装工程施工总承包；地基与基础工程、钢结构、公路路基工程专业承包；建筑机械租赁；房屋租赁，主要生产经营地在中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 451,986.59 万元，净资产为 61,975.79 万元，2008 年度净利润 10,098.12 万元。前述财务数据已经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计。

#### (8) 中国建筑第八工程局有限公司

中国建筑第八工程局有限公司的前身为中国建筑第八工程局，成立于 1998 年 9 月 29 日，于 2007 年 12 月 12 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 43,706 万元，实收资本为人民币 43,706 万元，注册地址为上海市浦东新区源深路 269 号，主营业务为土木工程、建筑工程、装饰工程的设计、施工、咨询；线路、管道、设备的安装；混凝土预制构件及制品的加工；基础工程施工；建筑材料生产、销售；建筑机械租赁等，主要生产经营地在中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 1,958,104.49 万元，净资产为

110,561.56 万元，2008 年度净利润 33,058.27 万元。前述财务数据已经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计。

#### (9) 中国建筑发展有限公司

中国建筑发展有限公司的前身为中国建筑发展公司，成立于 1991 年 6 月 5 日，于 2007 年 12 月 12 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 323,907,444.45 元，实收资本为人民币 323,907,444.45 元，注册地址为北京市海淀区三里河路 15 号中建大厦 A 座 11 层，主营业务为工业与民用、城市道路、公路、机场跑道、桥梁、市政管道工程的施工总承包；建筑技术咨询；建筑材料、建筑机械的销售；实业及基础设施的投资等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 172,745.45 万元，净资产为 26,243.45 万元，2008 年度净利润 2,851.57 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### (10) 中建财务咨询顾问有限责任公司

中建财务咨询顾问有限责任公司成立于 1999 年 5 月 19 日。目前该公司的注册资本为人民币 300 万元，实收资本为人民币 300 万元，注册地址为北京市海淀区三里河路 15 号中建大厦 A 座 17 层 1701 室，主营业务为企业财务咨询、财务会计人员培训等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 463.89 万元，净资产为 291.23 万元，2008 年度净利润 5.02 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### (11) 中建人才有限责任公司

中建人才有限责任公司成立于 1994 年 2 月 21 日，于 2007 年 12 月 17 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 814,955.42 元，实收资本为人民币 814,955.42 元，注册地址为北京市海淀区三里河路 15 号，主营业务为收集、整理、发布人才供求信息；开展人力培训、咨询、评测等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 198.8 万元，净资产为 104.27 万元，2008 年度净利润 2.4 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

## (12) 中建国际劳务有限公司

中建国际劳务有限公司的前身为中建国际劳务公司，成立于 1993 年 2 月 3 日，于 2007 年 12 月 13 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 500 万元，实收资本为人民币 500 万元，注册地址为北京市朝阳区麦子店 37 号 12 层，主营业务为向境外派遣各类劳务人员；国内劳动力资源的开发、承接国内劳务合作项目、人员培训等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 4,904.13 万元，净资产为 730.03 万元，2008 年度净利润 127.83 万元。前述财务数据已经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计。

## 2、 房地产开发与投资业务控股子公司

### (13) 中国海外集团有限公司

中国海外集团有限公司系一家在香港设立的公司，其前身为中国海外建筑工程有限公司，成立于 1979 年 6 月。目前该公司的注册资本为港币 60,000 万元，实收资本为港币 60,000 万元，注册地址为香港皇后大道东一号太古广场三座十楼，主营业务为工程承包、房地产开发、基建投资，主要生产经营地在中国内地、港澳地区、印度等地。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 8,280,429.62 万元，净资产 1,024,166.96 万元，2008 年度净利润为 141,529.27 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

2008 年 12 月 31 日，中国海外集团有限公司分别持有中国海外发展有限公司约 52%的股权和中国建筑国际集团有限公司约 63%的股权。其中：

#### ① 中国海外发展有限公司

中国海外发展有限公司是一家在香港设立的公司，成立于 1979 年 6 月 1 日，于 1992 年 8 月 20 日在香港联合交易所公开发行股票并上市，股票代码为 0688.HK。截至 2008 年 12 月 31 日，中国海外发展有限公司的总股本为港币 78,507.00 万元，注册地址为香港太古广场三座十楼，主营业务为房地产投资、基建投资、物业管理等，主要生产经营地在中国内地、香港、澳门。

中国海外发展有限公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为港币 5,564,068.30 万元，净资产为港币 3,321,978.20 万元，2008 年净利润为港币 504,863.70 万元。前述财务数据按照香港财务报告准则编制，并已经德勤·关黄陈方会计师事务所审计。

## ② 中国建筑国际集团有限公司

中国建筑国际集团有限公司是一家在开曼群岛设立的公司，成立于 2004 年 10 月 25 日，于 2005 年 7 月 8 日在香港联合交易所公开发行人股票并上市，股票代码为 3311.HK。截至 2008 年 12 月 31 日，该公司的总股本为港币 6,111.90 万元，注册地址为香港湾仔轩尼诗道 139 号中国海外大厦 28 楼，主营业务为工程承包、工程咨询服务等，主要生产经营地在香港、澳门、迪拜、印度。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为港币 898,366.40 万元，净资产为港币 252,325.70 万元，2008 年净利润为港币 48,932.10 万元。前述财务数据按照香港财务报告准则编制，并已经德勤·关黄陈方会计师事务所审计。

## (14) 中国中建地产有限公司

中国中建地产有限公司的前身为中国建设机械华东公司，成立于 1990 年 6 月 6 日，于 2008 年 11 月 20 日改制为有限责任公司，改制后公司名称变更为中国中建地产有限公司。目前该公司的注册资本为人民币 10,000 万元，实收资本为人民币 10,000 万元，注册地址为浦东新区世纪大道 1568 号 37 层 01 单元，主营业务为房地产行业投资、房地产开发、物业管理、建筑工程施工，主要生产经营地为中国境内。本公司持有其 100% 的股权。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 10,047.55 万元，净资产 9,999.49 万元，2008 年度净利润为-0.51 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限责任公司审计。

## (15) 上海中建投资有限公司

上海中建投资有限公司成立于 2004 年 3 月 31 日。目前该公司的注册资本为人民币 45,000 万元，实收资本为人民币 45,000 万元，注册地址为上海市浦东新区花木镇樱花路 429 号 505 室，主营业务为项目投资、房地产投资与开发、房地产开发经营、房地产业务咨询、物业管理等，主要生产经营地为中国境内。本公司持有其 40% 的股权，本公司下属子公司中国建筑第八工程局有限公司持有其 29% 的股权，本公司下属

子公司中国国际建设有限公司持有其 11%的股权，上海隆宇企业发展有限公司持有其其余 20%的股权。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 109,353.63 万元，净资产 39,946.94 万元，2008 年度净利润为-3,990.87 万元。前述财务数据已经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计。

### 3、 国际工程承包业务控股子公司

#### (16) 中建国际建设有限公司

中建国际建设有限公司的前身为中建国际建设公司，成立于 1993 年 2 月 19 日，于 2007 年 12 月 10 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 31,600 万元，实收资本为人民币 31,600 万元，注册地址为北京市朝阳区麦子店街 37 号北京盛福大厦 12 层，主营业务为房屋建筑施工总承包；承包境外工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；建筑工程咨询与管理；环境保护工程等，主要生产经营地为境内及海外。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 500,172.98 万元，净资产为 68,849.09 万元，2008 年度净利润 4,785.65 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

#### (17) 中建俄罗斯有限责任公司

中建俄罗斯有限责任公司成立于 2006 年 2 月，是一家在俄罗斯联邦设立的公司。其资本金为 5.77 万美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为俄罗斯。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 32,332.06 万元，净资产为-17,080.93 万元，2008 年度净利润-16,843.62 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

#### (18) 中建（哈萨克斯坦）有限责任公司

中建（哈萨克斯坦）有限责任公司成立于 2005 年 4 月 6 日，是一家在哈萨克斯坦共和国设立的公司。其资本金为 1 万美元，主营业务为工程承包和劳务合作相关业务，主要生产经营地为哈萨克斯坦。该公司为本公司的全资子公司。

**(19) 中建博茨瓦纳有限公司**

中建博茨瓦纳有限公司成立于 1988 年 8 月 14 日，是一家在博茨瓦纳共和国设立的公司。其资本金为 1.85 万美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为博茨瓦纳。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 17,117.89 万元，净资产为-1,079.59 万元，2008 年度净利润 255.5 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

**(20) 中国建筑南非有限公司**

中国建筑南非有限公司成立于 1993 年 11 月 18 日，是一家在南非共和国设立的公司。其资本金为 500 美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为南非。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 73.09 万元，净资产为-2.91 万元，2008 年度净利润为 7.18 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

**(21) 中建纳米比亚有限公司**

中建纳米比亚有限公司成立于 1991 年 9 月 1 日，是一家在纳米比亚共和国设立的公司。其资本金为 615 美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为纳米比亚。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 791.78 万元，净资产为-342.9 万元，2008 年度净利润-356.09 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

**(22) 中国建筑（菲律宾）有限公司**

中国建筑（菲律宾）有限公司成立于 2005 年 1 月 14 日，是一家在菲律宾共和国设立的公司。其资本金为 145.45 万美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为菲律宾。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 14,285.45 万元，净资产为 20.92 万元，2008 年度净利润-1,071.99 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

**(23) 中建中东有限责任公司**

中建中东有限责任公司成立于 2005 年 3 月 26 日，是一家在阿拉伯联合酋长国设立的公司。其资本金为 30 万迪拉姆，主营业务为国际工程承包业务，主要生产经营地为阿联酋。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 141,636.59 万元，净资产为 4,776.88 万元，2008 年度净利润 6,157.02 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

**(24) 中建企业（新加坡）有限公司**

中建企业（新加坡）有限公司成立于 1989 年 1 月 9 日，是一家在新加坡共和国设立的公司。其资本金为 303 万美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为新加坡。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 4,029.65 万元，净资产为 782.98 万元，2008 年度净利润-318.14 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

**(25) 中国建筑工程（泰国）有限公司**

中国建筑工程（泰国）有限公司成立于 1990 年 7 月 10 日，是一家在泰国设立的公司。其资本金为 488 万美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为泰国。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 17,731.76 万元，净资产为-17,916.46 万元，2008 年度净利润-20,680.67 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

**(26) 中建美国有限公司**

中建美国有限公司成立于 1993 年 5 月 26 日，是一家在美国设立的公司。其资本金为 510 美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为美洲。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 21,426.43 万元，净资产为 2,856.56 万元，2008 年度净利润 736.53 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司

司审计。

#### (27) 中建阿尔及利亚股份公司

中建阿尔及利亚股份公司成立于 1997 年 12 月 17 日，是一家在阿尔及利亚民主人民共和国设立的公司。其资本金为 14.67 万美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为阿尔及利亚。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 22,993.11 万元，净资产为 4,316.88 万元，2008 年度净利润 896.53 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

#### (28) 中建刚果（布）有限公司

中建刚果（布）有限公司成立于 2007 年 12 月 27 日，是一家在刚果共和国设立的公司。注册资本金为 30 万美元，主营业务为工程承包及相关业务，主要生产经营地为刚果共和国。该公司为本公司的全资子公司。

#### (29) 中建赤道几内亚有限公司

中建赤道几内亚有限公司成立于 2008 年 5 月 20 日，是一家在赤道几内亚共和国设立的公司。注册资本金为 2.398 万美元，经营范围为工程承包及相关业务，主要生产经营地为赤道几内亚共和国。该公司为本公司的全资子公司。

### 4、 基础设施建设与投资业务控股子公司

#### (30) 中国建设基础设施有限公司

中国建设基础设施有限公司的前身为中国建设机械总公司，成立于 1983 年 6 月 27 日，于 2007 年 12 月 19 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 80,956,200 元，实收资本为人民币 80,956,029.57 元，注册地址为北京市海淀区三里河路 9 号，主营业务为机场、码头、铁路、路桥、能源基础设施的建设投资；土木和建筑工程的设计、施工、安装；建筑机械、建筑材料的租赁和销售；技术咨询和服务，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 120,320.4 万元，净资产为 7,170.73 万元，2008 年度净利润-799.31 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。



### (31) 阳泉市阳五高速公路投资管理有限公司

阳泉市阳五高速公路投资管理有限公司，成立于2007年8月16日，原为中国通达建设有限公司的全资子公司。2008年5月，中国通达建设有限公司将对其持有的全部股权转让予发行人。目前，该公司已经办理完毕工商变更登记手续。该公司的注册资本为人民币20,200万元，实收资本为人民币20,200万元，注册地址为山西省阳泉城区新泉中路10号，主营业务为公路工程建设项目投资及其资产管理，高速公路经营。

该公司截至2008年12月31日的总资产为53,194.58万元，净资产为20,200万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

### (32) 中建铁路建设有限公司

中建铁路建设有限公司的前身为中建北新铁路建设有限责任公司，成立于2005年12月15日，于2008年4月27日完成公司名称变更和注册地址迁址。目前该公司的注册资本为人民币1亿元，实收资本为人民币1亿元，注册地址为北京市海淀区车公庄西路20号10、12层，主营业务为铁路工程、市政公用工程、公路工程、铁路铺轨架梁工程、城市轨道交通工程、房屋建筑工程等，主要生产经营地为中国境内。本公司持有其80%的股权，新疆生产建设兵团建设工程(集团)有限责任公司持有其20%的股权。

该公司截至2008年12月31日的总资产为31,670.85万元，净资产为8,964.87万元，2008年度净利润511万元。前述财务数据已经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计。

## 5、 设计勘察业务控股子公司

### (33) 中国建筑东北设计研究院有限公司

中国建筑东北设计研究院有限公司的前身为中国建筑东北设计研究院，成立于1993年9月14日，于2007年12月13日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币6,000万元，实收资本为人民币6,000万元，注册地址为沈阳市和平区光荣街65号，主营业务为建筑工程、房地产开发工程及涉外工程项目评估；建筑装饰工程设计、工程承包、工程监理及技术开发、技术转让和技术咨询等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至2008年12月31日的总资产为27,494.9万元，净资产为16,727.2万

元，2008 年度净利润 2,833.78 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### (34) 中国建筑西北设计研究院有限公司

中国建筑西北设计研究院有限公司的前身为中国建筑西北设计研究院，成立于 1996 年 8 月 27 日，于 2007 年 12 月 13 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 6,000 万元，实收资本为人民币 6,000 万元，注册地址为陕西省西安市新城区西七路 291 号，主营业务为工业与民用建筑设计；文物保护工程勘察设计；装饰设计、建材工厂全套设计、工程总承包；城市规划设计；建筑工程项目和建材工程项目的评估等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 38,148.72 万元，净资产为 19,363.04 万元，2008 年度净利润 3,808.32 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### (35) 中国建筑西南设计研究院有限公司

中国建筑西南设计研究院有限公司的前身为中国建筑西南设计研究院，成立于 1991 年 12 月 10 日，于 2007 年 12 月 12 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 6,000 万元，实收资本为人民币 6,000 万元，注册地址为成都市金牛区星辉西路 8 号，主营业务为建筑工程、人防工程设计及相关咨询与技术服务；市政公用给水、排水、燃气、热力、桥梁、隧道、风景园林等工程设计及相关咨询和技术服务；智能化建筑系统工程设计及相应的技术咨询和服务等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 115,213.61 万元，净资产为 34,945.93 万元，2008 年度净利润 6,482.9 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### (36) 中国建筑西南勘察设计研究院有限公司

中国建筑西南勘察设计研究院有限公司的前身为中国建筑西南勘察设计研究院，成立于 1989 年 12 月 5 日，于 2007 年 12 月 14 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 2,200 万元，实收资本为人民币 2,200 万元，注册地址为成都市金牛区花圃北路 14 号，主营业务为岩土工程勘察、设计、治理、测试、监测、检测、咨询、

监理；地基处理设计、施工；地质灾害防治工程勘察、设计和施工；水文地质勘察及水资源评价等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 18,888.17 万元，净资产为 5,855.44 万元，2008 年度净利润 927.82 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### (37) 中国建筑上海设计研究院有限公司

中国建筑上海设计研究院有限公司的前身为中国建筑上海设计研究院，成立于 2001 年 4 月 26 日，于 2007 年 12 月 13 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 658 万元，实收资本为人民币 658 万元，注册地址为上海市普陀区武宁路 503 号 B 楼 3F，主营业务为建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计；建设区规划；材料设备研究设计；建筑材料销售等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 8,755.98 万元，净资产为 5,011.30 万元，2008 年度净利润 2,657.62 万元。前述财务数据已经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计。

#### (38) 中国建筑北京设计研究院有限公司

中国建筑北京设计研究院有限公司成立于 1992 年 12 月 28 日，于 2007 年 12 月 12 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人民币 683 万元，实收资本为人民币 683 万元，注册地址为北京市海淀区三里河路 15 号中建大厦 B 座 6 层，主营业务为建筑工程设计；城乡规划及小区总体布局的设计；编审工程概预算、建筑项目可行性研究；建筑技术开发等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 5,567.08 万元，净资产为 1,729.74 万元，2008 年度净利润 1,365.73 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### (39) 贵州中建建筑科研设计院有限公司

贵州中建建筑科研设计院有限公司的前身为贵州中建建筑设计院，成立于 1994 年 12 月 17 日，于 2007 年 12 月 14 日改制为有限责任公司。目前该公司的注册资本为人

人民币 464 万元，实收资本为人民币 464 万元，注册地址为贵州省贵阳市甘荫塘甘平路 4 号，主营业务为建筑科学研究、建筑工程设计、工程地质勘察等，主要生产经营地为中国境内。该公司为本公司的全资子公司。

该截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 5,393.08 万元，净资产为 4,344.8 万元，2008 年度净利润为 168.71 万元。前述财务数据已经万隆会计师事务所有限公司审计。

#### (40) 中国市政工程西北设计研究院有限公司

中国市政工程西北设计研究院有限公司成立于 1994 年 9 月 30 日。注册资本 1,200 万元人民币，实收资本 1,200 万元整。注册地址为兰州市定西路 459 号。主营业务：市政公用工程设计、建筑工程设计、城市防洪设计、公路工程设计等。主要生产经营地为中国境内。本公司持有其 65% 的股权，美国 AECOM 亚洲控股有限公司持有其其余 35% 的股权。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 15,458.86 万元，净资产为 2,456.24 万元，2008 年度净利润为 805.95 万元。前述财务数据已经德勤华永会计师事务所有限公司审计。

## (二) 发行人参股公司基本情况

#### (41) 中建一大成建筑有限责任公司

中建一大成建筑有限责任公司成立于 1986 年 3 月 5 日，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为人民币 5,000 万元，注册地址为北京市海淀区紫竹院南路 23 号中大写字楼，主营业务为以引进国外先进技术，承接国际项目为主，承包国内外工程的设计、施工、安装，与承包项目有关的设备材料的采购技术咨询服务等，主要生产经营地在中国境内。本公司持有其 50% 的股权，日本大成建设株式会社持有其其余 50% 的股权。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日总资产为 41,826.79 万元，净资产为 3,613.61 万元，2008 年度净利润-2031.29 万元。前述财务数据已经利安达信隆会计师事务所有限公司审计。

#### (42) 中国通达建设有限公司

中国通达建设有限公司成立于 1991 年 5 月 24 日，目前该公司的注册资本为人民币 20,319 万元，实收资本为人民币 20,319 万元，注册地址为北京市海淀区三里河路

15号中建大厦A座7层，主营业务为基础设施投资建设；建筑承包；房地产开发；国内、国际贸易；实业投资、管理；规划设计、项目监理等，主要生产经营地为中国境内。本公司持有其34%的股权，中信信托投资有限责任公司持有33%的股权，宁波市金港信托投资有限责任公司持有33%的股权。

该公司截至2008年12月31日总资产为27012.08万元，净资产为15,007.66万元，2008年度净利润-2,355.91万元。前述财务数据已经中天恒会计师事务所有限公司审计。

#### (43) 普瑞置地投资有限公司

普瑞置地成立于2007年9月19日，注册资本1.6亿元，实收资本3200万元，注册地为北京市东城区建国门内大街8号中粮广场B座1020室。普瑞置地经营范围是：项目投资；投资管理；投资顾问；信息咨询（中介除外）。中建股份持有其40%股权；上海东渡丰汇投资发展有限公司持有其40%的股权；上海中房置业股份有限公司持有其20%股权。

该公司截至2008年12月31日总资产为3,155.62万元，净资产为3,155.43万元，2008年度净利润为-44.57。前述财务数据已经国信德安会计师事务所有限公司审计。

## 七、发行人的控股股东

### （一） 本公司控股股东

中建总公司目前持有本公司94%的股权，是本公司的绝对控股股东。中建总公司的基本情况详见本章第二部分发行人的改制重组情况中（二）本公司的发起人所载信息。

### （二） 控股股东主要下属企业的情况

中建总公司整体重组设立本公司后，其除本公司外主要拥有如下企业的权益：

#### 1、 中建资产管理公司

中建资产管理公司是一家全民所有制企业，其前身为中建工程总承包公司，于2007年9月29日改名为中建资产管理公司。其注册地址为北京市海淀区三里河路15号中建大厦。注册资本3,000万元，主要经营资产管理、投资管理、企业管理；兼营管理咨询、房屋租赁及设备租赁。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的未经审计的总资产为 284,720.02 万元，净资产为-70,067.61 万元，2008 年度净利润为-17,312.51 万元。

## 2、 中外建公司

中外建公司（即中国对外建设总公司）系一家全民所有制企业，设立于 1992 年。其注册地址为北京市海淀区三里河路 9 号，注册资本 10,300 万元，主要经营各类建筑工程的建设施工、设计和监理，国际工程承包，对外派遣实施境外工程所需的劳务人员等业务。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的未经审计的总资产为 177,339.58 万元，净资产为 162.62 万元，2008 年度净利润为 441.96 万元。

## 3、 深圳市中海投资管理有限公司

深圳市中海投资管理有限公司是一家有限责任公司，成立于 1992 年 9 月 4 日。其注册地址为深圳市福田区海滨广场福星、福安格裙楼三层 302A，注册资本 195,000 万元，主要业务为战略投资和财务投资。该公司的经营范围包括：承担对中外资企业在深圳市内各种建筑、投资项目的咨询、建筑工程监理业务；在深圳市区范围内开展单项土地开发、房地产经营业务；开展房地产物业管理，以及国内贸易等。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的未经审计的总资产为 322,267.92 万元，净资产为 227,211.69 万元，2008 年度净利润为 11,353.17 万元。

## 4、 中建科产业有限公司

中建科产业有限公司是一家有限公司，成立于 1994 年 3 月 26 日。其注册地址为北京市海淀区三里河路 9 号，注册资本 6000 万元，中建总公司持股 65%，主要从事房地产开发；物业管理；新型建筑材料产品的开发、推广；建筑设备、机械电子设备、五金交电、轻工产品、化工材料的研制、生产、销售。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的未经审计的总资产为 17,548.73 万元，净资产为 6,841.45 万元，2008 年度净利润为-54.99 万元。

## 5、 中建物业管理公司

中建物业管理公司是一家全民所有制企业，成立于 2004 年 12 月 22 日。其注册地址为北京市海淀区甘家口街道建委大院印刷车间，注册资本 500 万元人民币，主要从事物业管理；五金交电、化工产品、建材、木材、针纺织品、日用百货、日用化学品、

橡胶及塑料制品、电子计算机硬件及软件、劳保用品、日用杂品的销售；资产受托经营管理；自有房屋租赁。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的未经审计的总资产为 1,135.26 万元，净资产为 -193.28 万元，2008 年度净利润为 28.63 万元。

## 6、深圳市中建物业管理有限公司

深圳市中建物业管理有限公司系一家有限责任公司，成立于 1992 年 11 月 30 日。其注册地址为深圳市罗湖区深南东路 2105 号中建大厦 23 楼 2301 室，注册资本 120 万元人民币，中建总公司持股 90%，主要从事高层楼宇、住宅区、工业厂房、仓库的物业管理和维修养护；房屋租赁；购销副食品、糖、服装、百货、钟表。截至 2008 年 9 月 22 日，该公司股权已进入转让交易程序，拟转让予与本公司无关联关系的第三方。

该公司截至 2008 年 12 月 31 日的未经审计的总资产为 2,200.71 万元，净资产为 150.48 万元，2008 年度净利润为-133.63 万元。

## 八、发行人本次发行的股本情况

### （一）本公司本次 A 股发行前后股本情况

本次发行前本公司总股本为 180 亿股，本次发行 120 亿股 A 股，本次发行前后本公司的股本结构如下：

	发行前		发行后	
	股数（股）	持股比例	股数（股）	持股比例
中建总公司（SS）	16,920,000,000	94.0%	15,792,000,000	52.64%
中国石油集团（SS）	360,000,000	2.0%	336,000,000	1.12%
宝钢集团（SS）	360,000,000	2.0%	336,000,000	1.12%
中化集团（SS）	360,000,000	2.0%	336,000,000	1.12%
社会公众股	0	0.0%	12,000,000,000	40.0%
全国社会保障基金理事会	0	0.0%	1,200,000,000	4.0%
<b>合计</b>	<b>18,000,000,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,000,000,000</b>	<b>100.0%</b>

注：SS 为 State-owned shareholder 的缩写，表示国家股。

根据国务院国资委《关于中国建筑股份有限公司国有股转持有关问题的批复》（国资产权[2009]461 号），在本公司境内发行 A 股并上市后，将本公司国有股股东中建总公司、中国石油集团、宝钢集团和中化集团分别持有的本公司 112,800 万股、2,400 万

股、2,400 万股、2,400 万股（合计 120,000 万股）股份划转给全国社会保障基金理事会（按本次发行上限 1,200,000 万股的 10% 计算）。

若本公司实际发行 A 股数量低于本次发行的上限 1,200,000 万股，则中建总公司、中国石油集团、宝钢集团和中化集团应划转给全国社会保障基金理事会的本公司股份数量按照实际发行股份数量的 10% 计算。

## （二）本次发行前公司前十大股东、前十大自然人股东和战略投资者

本次发行前公司的全部股东即为上述四位发起人股东——中建总公司、中国石油集团、宝钢集团和中化集团，其分别持有本公司 94%、2%、2% 和 2% 的股份。

公司无其他自然人股东和战略投资者。

## （三）本次发行前各股东之间的关联关系

本公司本次发行前的四位发起人股东均为国务院国资委直属企业，之间不存在关联关系。

## （四）发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

公司控股股东和实际控制人中国建筑工程总公司承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理其已直接和间接持有的发行人股份，也不由发行人收购该部分股份。其他发起人中国石油集团、宝钢集团和中化集团均承诺：自公司工商登记日（2007 年 12 月 10 日）起三十六个月内，不转让其持有的发行人在公司工商登记日向其发行的全部普通股股份。

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号）的有关规定，本公司首次公开发行股票并上市后，由本公司国有股股东中建总公司、中国石油集团、宝钢集团和中化集团转由全国社会保障基金理事会持有的本公司国有股，全国社会保障基金理事会将承继原国有股东的禁售期义务。

# 九、公司员工与社会保障情况

## （一）员工基本情况

截至 2008 年 12 月 31 日，与公司及控股子公司签订劳动合同的员工有 107,872 人，其专业、学历、年龄构成情况如下：



### 1、员工专业结构

项目	员工人数	占员工总数的百分比
经营管理人员	25,729	23.9%
工程技术人员	51,808	48.0%
专业管理人员	16,104	14.9%
其他人员	14,231	13.2%
合计	107,872	100.0%

### 2、员工受教育程度

项目	员工人数	占员工总数的百分比
大学本科及以上	36,808	34.1%
大学专科	27,571	25.6%
高中、中专及以下	43,493	40.3%
合计	107,872	100.0%

### 3、员工年龄分布

项目	员工人数	占员工总数的百分比
30岁及以下	43,656	40.5%
31至40岁	35,701	33.1%
41至50岁	21,538	20.0%
51岁及以上	6,977	6.5%
合计	107,872	100.0%

## (二) 发行人执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况

根据国家及地方有关政策规定，本公司已为员工办理了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等社会保险。此外，本公司还为员工建立了企业补充养老保险、补充医疗保险和住房公积金等员工福利保障制度。

## 十、发行人主要股东的承诺及其履行情况

1、中建总公司已和本公司签订了《避免同业竞争协议》，并据此向本公司做出了相关避免同业竞争的承诺，就该等承诺的具体内容，详见本招股书第七章“同业竞争和关

联交易”。

2、就中建总公司作为出资投入本公司的纳入资产评估报告范围的土地使用权和房产，中建总公司曾作出承诺，其应本公司要求并在本公司的配合下，将于 2008 年 12 月 31 日前完成登记至本公司或本公司相关附属企业现有名称之下的相关手续。

截至 2009 年 3 月 31 日，本公司或本公司相关附属企业已经取得登记在现有名称之下的《国有土地使用证》的土地 209 宗，总面积约为 3,141,541 平方米；已经登记部门确认受理相关登记手续，或根据所在地城市规划拟由政府土地储备机构收购的土地共 11 宗，总面积约为 164,065 平方米；上述土地总面积约为 3,305,606 平方米，占中建总公司投入的全部土地使用权对应土地面积的比例为 97.54%。另外，本公司或本公司相关附属企业已经取得登记在现有名称之下的房产所有权证的房产 715 处，总面积约为 832,071 平方米；已经登记部门确认受理相关登记手续的房产共 3 处，总面积约为 4,644 平方米；上述房产总面积约为 836,715 平方米，占中建总公司投入的全部房产的总面积的比例为 84.23%。

对于其余尚未办理完毕相关手续的土地使用权和房产，发行人律师认为，发行人或其下属企业办理登记在其现有名称之下的土地使用权证和房产所有权证的有关手续，不存在实质性法律障碍。

3、原由中建总公司作为当事方签署的且根据《重组协议》需转至本公司名下的重大合同。就此部分合同，中建总公司曾作出承诺，应本公司要求并在本公司的配合下，将于 2008 年 12 月 31 日前取得合同他方签署的关于同意将合同主体由中建总公司变更为本公司的同意函，或使合同他方与本公司签署更新的合同以取代原合同。由于部分合同变更程序复杂，截至 2009 年 3 月 31 日，尚有 5 份海外合同以及 1 份国内框架性合作协议书未完成相关手续，其余合同均已完成变更手续或已经履行完毕。中建总公司将继续争取尽快完成上述尚未完成变更海外合同的变更手续。

4、对于中建总公司作为出资投入本公司的房地产项目，中建总公司承诺：对于中建总公司作为出资投入本公司的房地产项目中，于本公司设立之前已经确认收入的部分，如未来汇算清缴土地增值税时需补交土地增值税，由中建总公司承担。考虑到本公司设立时，对下属子公司中国海外采用的评估方法，中国海外及其下属公司开发的房地产项目不在上述范围内。

## 第六章 业务与技术

### 一、发行人的主营业务及概况

本公司是中国最大的建筑房地产综合企业集团、发展中国家和地区最大的跨国建筑公司，是全球最大的住宅工程建造商。本公司在 2008 年《财富》“世界 500 强”企业中排名 385 位；在 2007 年和 2008 年《财富》“全球最受赞赏公司”评选中，连续两年成为“中国地区最受赞赏”的五家企业之一，亦是中国地区唯一获此殊荣的建筑类企业。

本公司是中国专业化经营历史最久、市场化经营最早、专业一体化程度最高的建筑企业集团之一，所处行业为建筑业、房地产行业和国际工程承包，业务范围包括房屋建筑工程、国际工程承包、房地产开发与投资、基础设施建设与投资及设计勘察，具备各类高等级专业资质 723 个，其中特级资质 17 个，是中国各类高等级专业资质及特级资质最多的建筑企业集团之一，致力于为境内外客户设计并实施各种高、精、尖建筑项目的一站式综合服务，是中国乃至全球房屋建筑领域的领先者。本公司是中国最早开展国际工程承包业务的企业，也是国际工程承包业务最广、经营规模最大的中国企业，在中国对外经济合作领域一直占据领导地位，近 30 年来在境外 100 余个国家和地区承建超过 5,000 个项目。本公司是我国最大的房地产企业集团之一，拥有可开发土地储备面积约 3,427 万平方米，是中国土地储备面积最大的公司之一，投资前景广阔，“中海地产”已成为中国房地产行业的领导品牌。

迄今为止，本公司获得中国建筑业最高奖——鲁班奖 125 项，国家级科技进步及发明奖 51 项，是建筑类企业中获得这两类奖项最多的企业之一。2008 年度，本公司营业收入为 2,021 亿元，归属于母公司股东的净利润为 27.5 亿元。截至 2008 年底，本公司待施合同额达 3,317 亿元，其中境内合同额为 2,357 亿元，境外合同额为 960 亿元。

**房屋建筑工程**——本公司是全球最大的住宅工程建造商和中国最大的房屋建筑承包商，拥有优秀的管理团队，具备雄厚的科技实力和成熟完善的管理经验，以“高、大、精、尖、新”工程著称于世。2007 年本公司国内建筑业务营业额占全国国有建筑企业完成产值的 12%，完成施工面积约占全国国有建筑企业完成总量的 27%。新中国成立初

期至上世纪七十年代，本公司承担了第一汽车制造厂、第二汽车制造厂、第一重型机器厂、第二重型机器厂、大庆炼油厂、湖北荆门炼油厂等国家重点工程项目；上世纪八十年代，本公司在深圳国贸大厦和地王大厦建设中创造了载入中国建筑史册的“深圳速度”，在中国西北参与了“神舟号”航天工程的建设，建设了酒泉卫星发射基地；进入二十一世纪以来，本公司承建了一系列超高层、大体量、结构复杂且技术领先的重点工程，包括有“中国第一高楼”之称的上海环球金融中心、华北第一高楼天津津塔、2007年美国《时代》杂志选为“建筑奇迹”的中央电视台新址、2008年北京奥运会主场馆之一国家游泳中心（又称“水立方”）等地标性工程项目。2008年度，本公司房屋建筑工程业务的营业收入和分部利润<sup>1</sup>为1,606亿元和36.1亿元，占本公司营业收入总额和分部利润合计的79.0%和41.7%。

**国际工程承包**——本公司是中国最大的国际工程承包商，1978年至2008年累计完成海外营业额约占2,000多家中国对外承包企业累计完成海外营业额总量的11%。上世纪五十年代，本公司即代表国家进行对外经济技术援助项目建设，并于上世纪七十年代末改革开放初期率先进入国际工程承包市场。截至2008年12月31日，本公司累计签订海外工程合同额448亿美元，实现营业收入296亿美元，涵盖了房屋建筑、制造、能源、交通、水利、工业、石化、危险物处理、电讯、排污/垃圾处理等多个工程承包专业领域，形成了机场、住宅、路桥、水务、医疗设施、酒店观光、政府工程及文体设施等八大系列工程，其中一大批已成为当地标志性工程，在所在国树立起“中国建筑—CSCEC”国际知名品牌。本公司现有长期从事海外事业的高级管理和技术人员近6,000人，在国际权威的《工程新闻记录》（ENR）225家最大国际承包商排名中，近二十年来长期雄踞中国公司榜首。

**房地产开发与投资**——本公司是中国最大的房地产企业集团之一。本公司旗下的中国海外是中国房地产行业的领军企业，在中国房地产开发中始终居于领先地位，其自主规划开发的深圳“香蜜湖一号”、北京“中海安德鲁斯庄园”、上海“海悦花园”等十个项目获得中国房地产界的最高荣誉奖项——“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”。本公司打造的“中海地产”是中国最具价值的房地产品牌之一。此外，本公司八大建筑工程局在国内长年积累的广泛营销网络，与建筑房地产业务一体化优势已成为本公司开展中低档房地产开发、打造大众精品住宅的强有力支撑。近期，中建房地产业务成功地创新了工程承包与房地产开发相结合的经营模式。中建房地产业务将大力发展批量化、标准化的业务模式，

开发中低档住宅、经济适用房及廉租房项目，致力于成为中国最大的保障性住宅供应商之一。2008 年度，本公司房地产开发与投资业务的营业收入和分部利润<sup>1</sup>分别为 188 亿元和 41.6 亿元，分别占本公司营业收入总额和分部利润合计的 9.3%和 48.0%。

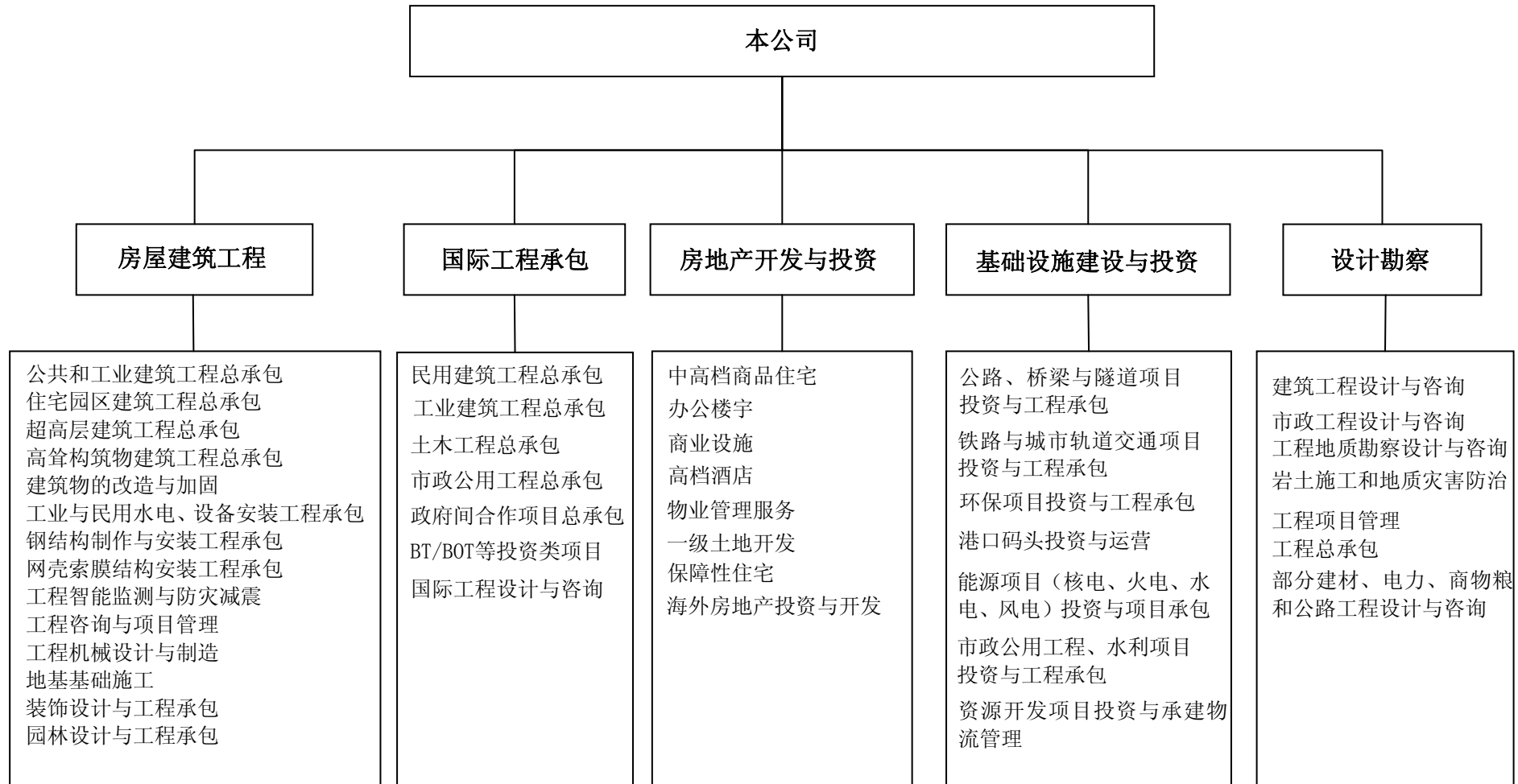
**基础设施建设与投资**——本公司是中国基础设施建设领域的新进入者与成长最快的企业，近年来实现了超常规、跨越式发展。本公司近年来已经成功地进入铁路、特大型桥梁、高速公路以及城市轨道交通等市场，承接了在国内具有广泛影响力的哈大高速客运专线铁路、武广客运专线武汉火车站、陕西蓝商高速公路、天津永定新河特大桥、福州长乐国际机场高速公路、广州快速路、大连红沿河核电站等一批代表性工程。此外本公司还先后收购了南京长江二桥、莱州港等基建项目的运营权。在以基础设施投资带动总承包策略的指导下，本公司以 BT 方式建设了吉林江湾大桥等，还投资建设太中银铁路、龙烟铁路、宜宾港等项目。2008 年度，本公司基础设施建设与投资业务的营业收入和分部利润<sup>1</sup>分别为 177 亿元和 5.7 亿元，分别占本公司营业收入总额和分部利润合计的 8.7%和 6.6%。2008 年度本公司新签基础设施业务合同额为 378 亿元。本公司预期基础设施建设与投资业务的收入及盈利贡献将进一步快速提升。

**设计勘察**——本公司是中国最大的综合建筑、市政勘察设计企业集团之一，主要由 7 家具有甲级设计资质的大型设计研究院组成，分布在中国各主要经济区域，是所处地区领先的设计院所。本公司拥有建筑设计、工程勘察和市政公用工程设计各类专业技术人才达 5,800 多人，其中院士及勘察设计大师 13 人，各类注册执业人员 2,284 人，高端专业人才储量居同行业前列。本公司在国内外完成了一系列具有影响力的工程咨询、勘察和设计项目，包括国家游泳中心（“水立方”）、陕西博物馆、成都广汉三星堆博物馆、陕西黄帝陵、越南胡志明市时代广场、赤道几内亚吉博劳行政新城设计咨询项目等，在机场、酒店、体育场馆、博物馆、古建筑等设计领域居于国内领先地位。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司获得国家级、省部级以上优秀设计奖项 1,339 项，其中国家级金银铜奖项目 27 项。参加国家级规范主编 32 项，参编 65 项，在中国建设标准规范、设计原创、科技创新等方面为行业发展做出了积极贡献。2008 年度，本公司设计勘察业务的营业收入和分部利润<sup>1</sup>分别为 24 亿元和 2.2 亿元，分别占本公司营业收入总额和分部利润合计的 1.2%和 2.5%。

（注 1：本段各分部营业收入和分部利润均为抵消分部间交易前的数据）

（本段数据来源：公司资料、国家统计局、商务部）

本公司自设立以来，主营业务没有发生变化，五大主营业务及其主要产品和服务如下图所示：

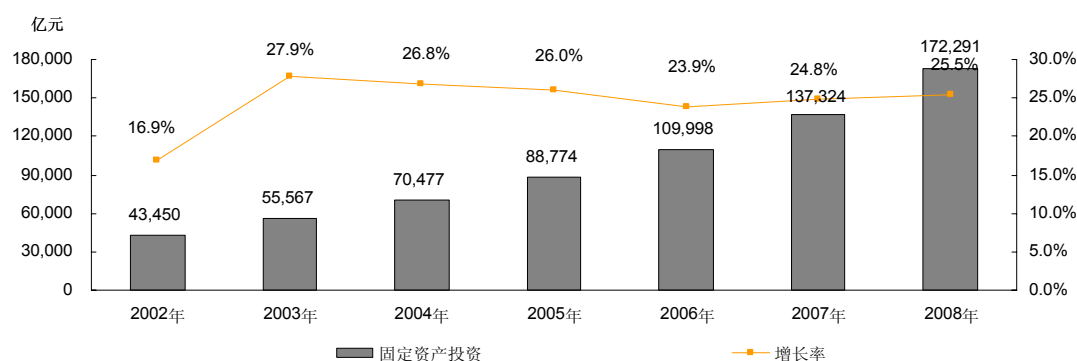


## 二、发行人所处行业的基本情况

### （一）建筑业

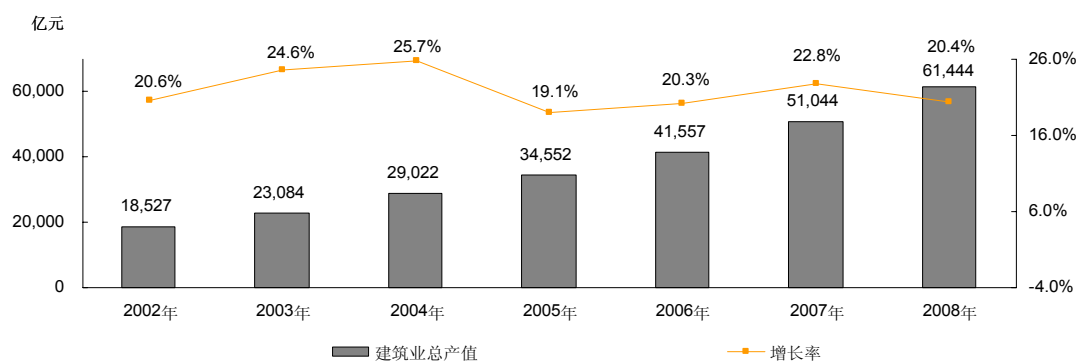
#### 1、 建筑业概况

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。由于固定资产投资额在很大程度上决定了建筑市场的规模，因此建筑业发展速度与固定资产投资增速密切相关。2002年至2008年，随着中国经济迅速发展，全社会固定资产投资增长强劲，2002年至2008年复合增长率达25.8%；2005—2008年，全社会固定资产投资增速平均超过24%。



（资料来源：《中国统计年鉴》，《2008年国民经济和社会发展统计公报》，国家统计局）

高速增长的全社会固定资产投资推动着中国建筑业的迅速增长，2002—2008年，中国建筑业总产值年复合增长率达22.1%，比同期国内生产总值年复合增长率高出约7个百分点。



（资料来源：《中国统计年鉴》，国家统计局）



## 2、 中国建筑业的监管

### (1) 主要监管部门和监管内容

中国建筑业实行综合与专业相结合的监管体制。政府对建筑业的监管主要包括三个方面：一是对市场主体资格和资质的管理；二是对建设工程项目的全过程管理；三是对建设工程项目的经济技术标准管理。主要监管部门包括：

- ①建设部负责建筑业的综合监管。
- ②交通部负责管理全国港口及公路的建设工程。
- ③铁道部负责管理全国铁路建设工程。
- ④水利部负责管理全国水利建设工程。
- ⑤发改委负责基础设施建设工程的投资规划。

⑥各省级、地市级政府也相应设立了建设管理部门和交通管理部门负责建设项目的规划、审核和批准。

### (2) 主要法律法规及政策

#### ①资质管理

根据《中华人民共和国建筑法》、《建筑业企业资质管理规定》、《建设工程勘察设计资质管理规定》及其他有关法律、法规的规定，从事建设工程施工、勘察及设计、监理业务的企业仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动。

中国将建筑企业资质分为施工总承包、专业承包、劳务分包三个序列；设计企业资质分为综合资质、行业资质、专业资质及专项资质四个序列；各个序列有不同的专业类别和级别。所有建筑企业都必须持有相应的资质等级证书，并且只能承揽资质范围内的工程建设任务。

#### ②招标、投标管理

《中华人民共和国招标投标法》对各类项目的招标行为做了规定。建筑、勘察、设计及监理企业作为投标人可以单独投标，也可由两个以上法人或组织组成一个联合体共同投标。

#### ③质量管理

根据《建设工程质量管理条例》，发起、勘察、设计、施工、监理单位均将对建设工程质量负责。有关规定包括《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《港口工程竣工验收办法》、《公路工程竣（交）工验收办法》和《铁路建设项目竣工验收交接办法》等。

#### ④安全生产管理

根据《建设工程安全生产管理条例》，负责建设工程安全生产的有关单位将承担建设工程安全生产责任。如为施工总承包的项目，由总承包单位对施工现场的安全生产负总责，分包单位对分包部分的安全生产承担连带责任。

规范中国建筑业的主要法律法规及政策还包括：《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国海洋环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国安全生产法》、《安全生产许可证条例》、《水上水下施工作业通航安全管理规定》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《建设项目环境保护管理条例》、《外商投资建筑业企业管理规定》、《注册建造师管理规定》、《注册造价工程师管理办法》、《建设工程施工发包与承包计价管理办法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《民用建筑节能条例》等。

### 3、中国建筑业的主要企业、竞争格局和特点

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。截至 2008 年底，中国建筑业企业数量超过 64,000 家。

中国建筑业竞争格局中主要包括以下三类企业：

**一是大型国有企业或国有控股公司。**其中一类以中国建筑工程总公司为代表的中央企业，这些企业具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；另一类以省市的建工集团为代表，利用地方优势占据了一定的市场份额。

**二是集体与新兴的建筑企业。**这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从建筑施工起家，发展到建筑材料生产、钢结构生产和安装，到房地产开发及投资路桥、电厂、市政基础设施建设，再到其他多元发展，有的已成为

具有一定实力的上市公司。

**三是跨国公司。**随着全球经济一体化的深入推进，跨国经营的国际知名承包商在全球建筑业高端市场占据优势。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段。

近几年来，中国建筑业的竞争呈现以下三个特点：

**第一，完全竞争性行业。**中国建筑业市场准入门槛不高，建筑企业数量众多，经营业务单一，加之行业集中度低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。对于小型项目和普通住宅来讲，市场的供给能力超过了需求，竞争更为激烈。对于大中型项目、技术含量高的项目则竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

**第二，专业化分工不足，竞争同质化明显。**中国建筑企业同质竞争严重，经营领域过度集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，专业化建筑企业比例远低于发达国家水平，与建筑业多层次专业化分工承包生产的需求不相适应。

**第三，大型建筑企业的竞争优势较为明显。**从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

#### **4、 中国建筑业的市场前景**

中国经济发展所处的特定阶段和未来较长时期内稳步增长的全社会固定资产投资决定了中国建筑业正处于迅速发展的时期。城市住宅建设、城市基础设施建设、快速交通设施建设、环境治理工程、新的能源基地建设、新型工业基地建设、旅游休闲度假地的建设、新农村建设等仍会保持旺盛需求，成为市场热点。从地域来看，全国东、中、西部建筑市场虽然投资结构不同，但均有较大市场潜力。根据“十一五”规划和中国政府各类投资计划，中国未来固定资产投资的主要领域包括：

##### **(1) 城镇化建设**

城市化进程和新农村建设将成为中国长时期的发展主线。大量农村人口转为城市居民意味着需要进行包括城镇住宅、城市商业、市政交通、环保等在内的大量工程建设。

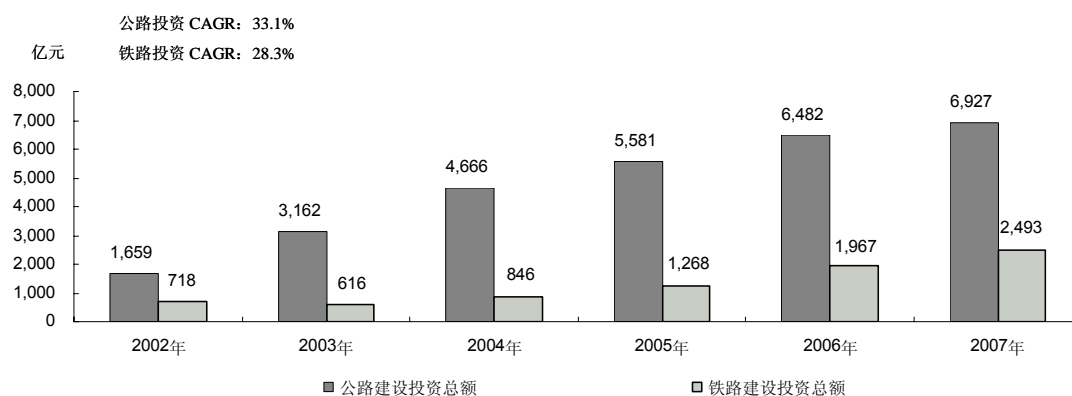
①住宅建设。一方面，中国城镇居民面临着较大比例的陈旧住宅需拆迁更新的情况；另一方面，据有关预测，到 2010 年中国城镇人口将达到 6.3 亿，预计至 2020 年中国约有 3 亿农村人口转为城镇人口，这将产生大量的新增住宅需求。

②城市基础设施建设。中国城市基础设施不仅有新建的任务，还有大量的改扩建工作量。据 CEI（国家信息中心中国经济信息网）《中国行业发展报告建筑业》预测，未来 10 年，中国重要省市的城市基础建设投资总额将达到 40,000 亿元。

③环保工程建设。目前，中国大部分中小城市的环境基础设施落后。另外，河道清淤、绿化工程、湿地保护等也纳入城市规划的范畴。“十一五”期间，全社会环保投资总额预计将达到 13,750 亿元。

## （2）交通基础设施建设

“十五”期间，中国交通基础设施建设（包括铁路、公路、机场建设等）累计投资约达 2.2 万亿元，年复合增长率为 21.4%。“十一五”期间，中国政府计划投资 3.8 万亿元用于交通基础设施建设。下图显示了 2002—2007 年期间中国公路与铁路方面的投资水平。



（资料来源：《中国统计年鉴》，国家统计局）

①铁路建设。2008 年铁路基本建设投资 3,372 亿元，同比增长 88.4%。在未来 5—10 年，中国铁路建设将迎来建设的高峰时期。根据国家《中长期铁路网规划》，2006 年到 2020 年间铁路建设将投资 5 万亿元。

②高速公路建设。根据《国家高速公路网规划》，2010 年以前计划每年投资约 1,400 亿元，此后每年投资约 1,000 亿元，2005 年到 2020 年间共计划投资 2 万亿元；最终建成由 7 条首都放射线、9 条南北纵向线和 18 条东西横向线组成的高速公路网，总规

模约 8.5 万公里。

③机场建设。“十一五”期间，中国内地机场建设投资约为 1,400 亿元人民币。至 2010 年，内地运输机场达到 186 个左右，其中大型复合枢纽机场 3 个，大型枢纽机场 7 个，中型枢纽机场 24 个，中型机场 28 个，小型机场 124 个。

④城市轨道交通建设。中国已经进入城市轨道交通快速发展的时期。在“十一五”规划中，中国已有 28 个城市制定了具体的方案规划，计划发展城市轨道交通。截止 2008 年底，共有 15 个城市地铁建设方案通过了发改委审批。据估计，2015 年之前，这 15 个城市将建成 1,700 公里的城市轨道交通，总投资达 6,200 亿元。

### **(3) 工业建设**

汽车、船舶工业需求旺盛，扩大再生产持续；能源工业如新的能源基地建设、清洁能源生产基地建设、煤炭工业基地建设等，是未来发展的重点领域。在未来 20 年中，中国的能源加工项目将投资 1 万亿元发展煤化工产业，建成七大煤化工产业区。

## **5、 影响我国建筑业发展的有利因素和不利因素**

### **(1) 有利因素**

①**经济持续增长与投资推动促进建筑业快速发展。**中国处于城市化加速和工业化时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。受益于固定资产投资和房地产投资的持续快速增长、城市化进程加快以及新农村建设的推进，中国建筑业将在未来较长时期内快速持续发展。

②**国家产业政策将继续鼓励和大力支持建筑业的发展。**从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。中国经济处于起飞阶段，建筑业由于其产业关联度高、就业容量大，属于国家鼓励和支持的行业。

③**中国建筑企业开拓国际建筑市场空间扩大。**在经济全球化的背景下，中国建筑企业“走出去”环境日益改善，不仅技术创新缩小了与发达国家建筑企业的差距，而且随着中国外汇储备的增多，中国建筑企业已较少地受到外汇短缺的困扰。近几年来，中国的建筑企业在高端市场所占的份额越来越大。

### **(2) 不利因素**

①**建筑企业数量众多，市场竞争激烈。**中国建筑企业数量众多，房屋建筑等劳动密

集型工程市场的竞争非常激烈，行业利润率较低。截至 2008 年底，中国建筑业企业数量为 64,152 个，每家企业平均约 507 人、产值约 9,578 万元。

②条块分割问题比较严重。中国建筑业的市场化程度逐渐提高，但仍存在行业垄断、部门分割和地区封锁的问题，建筑企业跨地区、跨行业经营仍然存在一定障碍。

## 6、 中国建筑业的技术水平和进入壁垒

激烈的市场竞争和建筑市场的对外开放，促使中国建筑业研发与技术水平在快速提高。大型建筑企业成立技术研发中心，大力开发具有自主知识产权的技术创新项目，形成自有核心技术和专有技术已成趋势。目前中国大型、领先建筑企业的建造技术和施工能力已经达到或接近国际先进水平，完成了大量规模大、技术复杂、工艺难度高、需要集成创新的工程，如超高层、大空间房屋建筑的设计与施工，大跨度预应力、大跨径桥梁设计及施工，长大隧洞及地下工程施工，大型复杂成套设备安装等。

近年来，随着国家重视环境保护和建设资源节约型社会，建筑业在推行节能减排方面加大了技术创新力度，绿色建筑设计与建造、建筑节能、绿色施工、精益建造等技术都有了一定的发展。同时，传统建筑业积极寻求与现代高新技术的结合，以信息化带动工业化，现代信息技术在建筑业的生产和管理中都得到了大量的应用和发展。

但是，与发达国家相比，中国建筑企业仍然存在技术创新经费投入不足、专利和专有技术数量较低、管理水平有待提高等问题。

建筑业的进入壁垒主要体现在中国对建筑业企业实行较严格的市场准入和资质审批、认定制度。对进入建筑业的企业，政府根据其经营业绩、资金、技术、人员、装备、生产安全等状况，核准其资质等级，核定其承揽业务的范围，并实行按年受审动态考核。

## 7、 中国建筑业的周期性和区域性特征

建筑业与全社会固定资产投资密切相关，建筑业的行业周期与国民经济周期基本一致。建筑业的发展还与所处区域的经济发展和城市化水平相关，区域特征较为明显。中国建筑市场最大的地区为长三角、环渤海和珠三角三大区域。2007 年中国建筑业总产值超过 2,000 亿元的省市有浙江、江苏、山东、广东、北京、上海、辽宁、四川、河南和湖北；此外，超过 1,000 亿元的省市还有河北、安徽、福建、湖南、陕西、天津、重庆和山西。



注：红色和绿色分别表示建筑业总产值超过2,000亿元和1,000亿元的省市，★表示本公司总部所在地，▲表示本公司下属八大工程局和七大设计院所在地



## 8、中国建筑业的上、下游行业及其影响

建筑业的上游行业种类繁多，包括钢铁、水泥、砖瓦、建筑陶瓷、平板玻璃、铝材加工、家具、化工、纺织、五金、电梯等行业。这些行业随着国家“节能减排”政策的推行，以及油价、矿产价格、劳动力价格的上涨，可能导致产品出厂价格上涨，最终可能引起建筑企业成本的上升。

建筑业的相关行业主要分为三类：房屋建筑业的相关行业为房地产行业；交通基础设施建设的相关行业为各种交通运输业；市政基础设施建设的相关行业为各地市政工程建设。在未来较长时期内，中国的房地产行业将稳步发展。政府也鼓励铁路、公路、桥梁等交通运输业的发展，从而增加对交通基础设施工程产品的需求量。而随着中国城镇化步伐加快，对市政基础设施工程产品的需求也将持续旺盛。房地产行业、交通基础设施投资和市政基础设施投资的稳定、快速增长，将推动中国建筑业快速可持续发展。

## 9、中国勘察设计业概况

工程勘察设计与咨询业是国民经济重要产业之一，是建筑业中智力密集型、技术密

集型行业。在建筑工程领域，勘察设计咨询包括项目咨询、可行性研究、工程勘察、工程设计（含规划、建筑、结构、设备、智能、消防、人防、装饰等专业设计）、设备采购、项目管理、竣工验收、售后服务等工程项目总承包的全部功能。行业细分度和专业化程度很高。2007年，全国工程勘察设计企业全年营业收入**4,684**亿元，比上年增长**26.1%**。

改革开放以来，中国工程勘察设计与咨询业改革、发展取得显著成效，勘察设计与咨询单位竞争意识和服务意识明显增强，一部分设计与咨询单位实现了向工程公司的转型，开始涉及工程项目管理与总承包业务。

## （二）国际工程承包

### 1、 国际工程承包行业概况

根据美国《工程新闻记录》，2007年，世界最大的**225**家国际承包商在所在国内的营业额总计为**5,167**亿美元，国际市场的营业额总计为**3,103**亿美元。

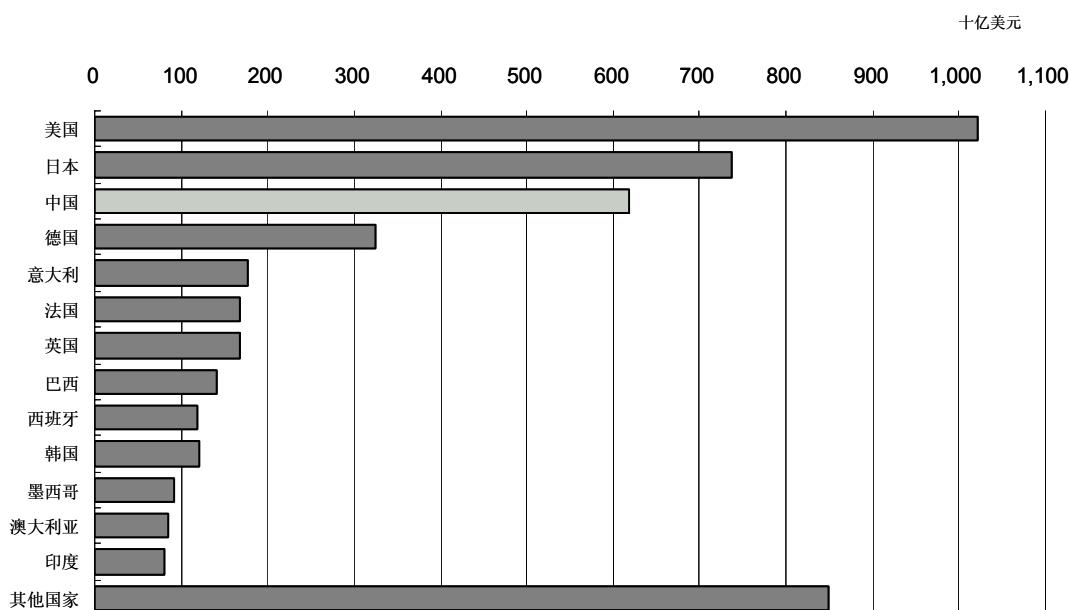
从**225**家国际承包商海外营业额的行业分布情况看，交通运输、石油化工和房屋建筑仍然是国际工程承包市场容量最大的三个行业。其中：石油化工所占比重达到**25.8%**，排在各类项目的首位；交通运输项目所占比重为**25.6%**，排在第二位；排在第三位的是房屋建筑项目，所占比重为**23.8%**，其他项目所占比重均在**10%**以下。

### 2、 国际工程承包行业发展趋势

#### （1）市场容量及发展趋势

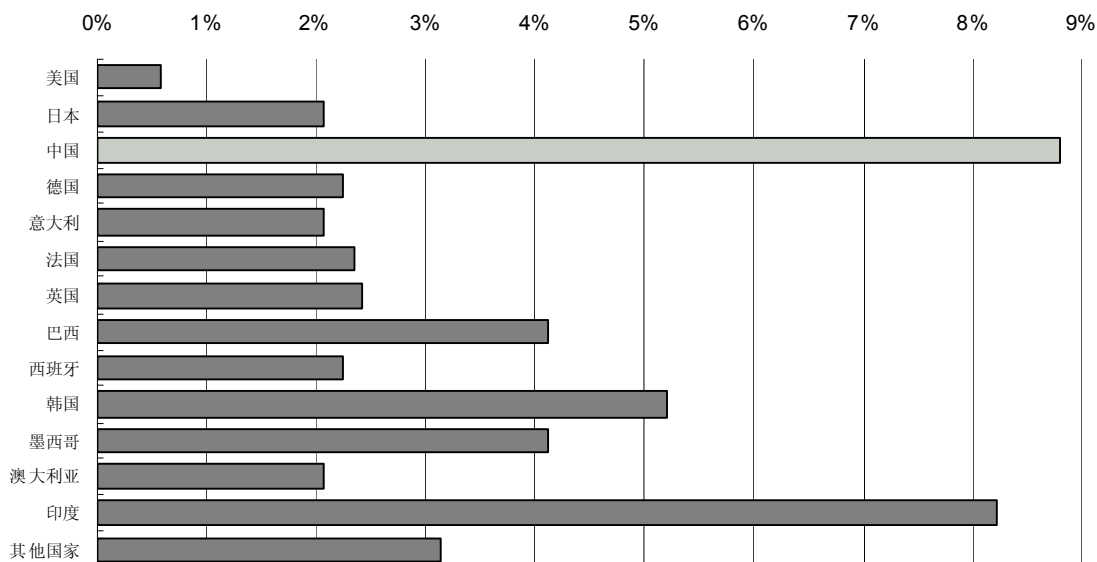
全球经济的复苏和繁荣，使得作为世界经济重要组成部分的国际工程承包行业呈现快速增长的趋势。根据 Davis Langdon 的统计，2007年全球建筑市场规模达到**4.7**万亿美元，同比增长**3%**。美国、日本和中国前三大建筑市场规模占到全球的**51%**，分别为**22%**、**16%**和**13%**。下图反映了2007年全球建筑业支出情况。





(资料来源: Davis Langdon 出版的 *World Construction Review/Outlook*)

预计在未来相当长时期内, 全球建筑市场仍将持续快速增长, 2007—2010 年全球建筑市场规模年均增长率将保持在 3% 以上。从增长速度看, 经济快速发展的亚洲、在石油价格急剧上升中获利的中东地区和致力于基础设施投资的北非地区将成为全球增长最快的三个地区。下图反映了 2007—2010 年世界部分国家建筑业增长率预测。



(资料来源: Davis Langdon 出版的 *World Construction Review/Outlook*)

预计今后几年, 全球主要市场的发展趋势为:

一是**承包商收购并购活动频繁**。近几年，国际工程承包市场项目趋向大型化和复杂化，对承包商能力要求不断提高。预计未来国际建筑市场的并购活动将会更加活跃。

二是**承发包方式发生变革**。随着国际工程承包市场的发展，EPC（设计—采购—建设）、PM（工程项目管理）等一揽子式交钥匙工程模式以及 BT（建设—转让）、BOT（建设—运营—转让）等融资建造方式已成为国际大型工程项目中广为采用的模式。

三是**强调承包商融资能力**。发达国家工程由以前政府主导的投资逐步演变为私有化投资或 PPP 模式；发展中国家基础设施建设则大多依靠吸引外资来完成，因此承包商的融资能力日益成为竞争的核心要素之一。

## （2）技术手段及进入壁垒

国际工程承包市场虽然很大，但是竞争也日趋激烈。许多国际知名承包商均通过其独特的商业模式和技术作为强有力的竞争手段，也形成其核心竞争能力，是发展中国家企业进入国际承包市场的主要壁垒。目前全球工程建设市场直接向国际发包的份额约在 1 万亿美元以上，但其中大部分是专业性很强、技术含量高、建设难度大的大型或特大型项目，承包方式呈现多样性：如 EPC、BOT、DDB（开发—设计—建设）、DBFM（设计—建设—设施经营）、FPDBFM（融资—采购—设计—建设—设施—经营）等。这种承包模式需要国际建筑承包商不仅具有很强的国际承包工程管理经验，而且必须具有很强的技术能力，包括设计、协调，以及强大的融投资能力。

## 3、 中国企业国际工程承包概况

### （1）基本情况综述

“十五”期间，中国政府启动并实施“走出去”战略，国际工程承包额高速增长，自 2002 年到 2008 年，中国对外承包工程行业完成营业额年均增长 31.0%，新签合同额年均增长 38.1%。同时，对外承包工程也正在向 EPC、BOT 等更高层次发展，大项目增多，技术含量提高。

从市场分布情况看，亚洲、非洲等传统市场仍然是我国对外工程承包的主战场，其营业额之和占中国企业海外市场营业总额的 70%左右。承包业务涵盖房屋建筑、石油化工、交通运输、水利电力、资源开发、电子通讯等行业。

## 2002-2008 中国对外承包工程业务简明统计对比

	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	02-08 年 CAGR
营业额（亿美元）	112	138	175	218	300	406	566	31%
同比增长（%）	26	24	26	25	38	35	39	-
新签合同额（亿美元）	151	177	238	296	660	776	1,046	38%
同比增长（%）	16	17	35	24	123	18	35	-

（资料来源：《中国统计年鉴》，国家统计局）

## （2）世界 225 家最大承包商中的中国公司

2008 年美国《工程新闻记录》统计显示，中国共有 51 家承包商进入世界 225 家最大国际承包商行列，较上年增加 2 家，共完成海外工程营业额 226.78 亿美元，同比增长 39.2%，新签合同额达到 2,456.55 亿美元，同比增长 31.4%。在世界各地市场中，非洲市场是中国公司市场地位突出的市场，51 家中国公司中，有 42 家在非洲市场获得收入，占到 225 家公司在非洲市场所得的 26.9%。此外，有 45 家公司涉足亚洲市场。

## 4、 中国企业进行国际工程承包的监管

目前，中国对外国际工程承包管理由商务部负责，主要职责为负责对外经营权审批、对外投资方向政策制定和对“走出去”企业政策指导及服务；发改委从投资角度，负责对外投资管理；外汇管理局负责外汇管理；中国进出口银行对国际工程承包及带动的机电出口提供贴息贷款支持。

《中华人民共和国对外贸易法》第十条规定，从事对外工程承包或者对外劳务合作的单位，应当具备相应的资质或者资格；具体办法由国务院规定。现行有关对外工程承包的规定是国务院制定的于 2008 年 9 月 1 日起施行的《对外承包工程管理条例》。根据该条例，全国对外承包工程的监督管理由国务院商务部门负责，国务院建设主管部门组织协调建设企业参与对外承包工程。对外承包工程的单位应当依照该条例的规定取得对外承包工程资格。申请对外承包工程资格，应当具备以下条件：（1）有法人资格，工程建设类单位还应当依法取得建设主管部门或者其他有关部门颁发的特级或者一级（甲级）资质证书；（2）有与开展对外承包工程相适应的资金和专业技术人员，管理人员中至少 2 人具有 2 年以上从事对外承包工程的经历；（3）有与开展对外承包工程相适应的安全防范能力；（4）有保障工程质量和安全生产的规章制度，最近 2 年内没有发生重

大工程质量问题和较大事故以上的生产安全事故；(5)有良好的商业信誉，最近3年内没有重大违约行为和重大违法经营记录。《对外承包工程管理条例》还要求对外承包工程的单位应当加强对工程质量和安全生产的管理，建立、健全并严格执行工程质量和安全生产管理的规章制度，并明确了对外承包工程单位在保护外派人员、定期报告以及制定突发事件应急预案等方面的规定。

## 5、影响中国企业国际工程承包业务发展的有利因素和不利因素

### (1) 有利因素

①从全球经济形势看，和平、发展与合作仍是世界经济的主流。未来两年，虽然世界经济增速将有所减缓，但长期看，经济全球化趋势和区域经济一体化进程仍将持续，世界各国及地区之间的分工合作将不断增强，经济联系日益紧密。

②中国与广大发展中国家的经贸合作规模不断扩大。中国政府承诺今后将向发展中国家提供更多的优惠贷款和对外援助，并主要用于发展中国家的基础设施建设和工业项目。国家间的经济贸易合作也在不断加强，构建区域经济合作制度为中国对外承包工程创造了有利的宏观环境，特别是通过政府间的合作协定，使以往多年难以开拓的市场得以集群式、大规模开发。

③支持对外承包工程发展的政策环境不断完善。随着“走出去”战略的实施，各项政策措施逐步落实，有力推动了对外承包工程事业的发展。中国政府先后专门出台了一些支持对外承包工程发展的措施，包括财政、金融及外交支持等诸多方面。最近还将颁布对外承包工程管理条例。

### (2) 不利因素

①国际政治形势复杂多变，地区安全仍然存在不确定因素。随着中国国际工程承包业务的快速扩张，境外人员和机构遇到的安全问题也越来越复杂，总体安全形势依然严峻。另外，自然灾害、管理不善等原因造成的安全问题也时有出现，需要严加防范。

②发达国家对既得利益的保护增加了市场开拓难度。一方面一些国家以安全、技术和卫生为由设置准入障碍，加大了市场开拓的难度。另一方面，欧美国家长期在非洲等地区的业务网络积累，也增加了中国企业市场拓展的难度。

③国际金融危机引发全球经济增长放缓。2008年下半年以来，随着国际金融危机

的蔓延，世界经济增长开始放缓，中国企业国际工程承包项目出现了合同被取消及项目停工的情况，国际工程承包市场的风险有所加大。

### （三）房地产行业

#### 1、 房地产行业管理体制及产业政策

##### （1）中国房地产行业的管理体制

房地产行业的监管主要涉及土地、规划、施工、信贷、销售等相关部门和法规。房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。目前，中国房地产行业宏观管理的职能部门是建设部，主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范。各地方政府的发展改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划局等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

##### （2）中国房地产行业的主要法律法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国测绘法》、《中华人民共和国环境保护法》以及《中华人民共和国物权法》等。其中《中华人民共和国物权法》明确了住宅七十年使用权到期自动续期，规定了土地出让方式、拆迁补偿方法，明晰了小区公用部分的产权。

此外，中国政府对开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等各方面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用住房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

##### （3）中国房地产行业的主要产业政策

国家对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20 世纪 90 年代末，当房地产行业处于发展的低谷期时，国家对房地产行业实施扶持发展的产业政策；2003 年以来，尤其是 2005 年以来房地产行业出现了结构性的过热时期，国家开

始对房地产行业实施结构性的宏观调控政策。

为规范房地产行业，促进行业的健康发展，国务院及有关部委近几年连续出台了一系列相关政策，要求加强国有土地资产管理，整顿和规范房地产市场及土地市场秩序。其中主要包括：《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》、《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、银监会关于《商业银行房地产贷款风险管理指引》、以及银监会《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》等。

2008年下半年以来，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松。2008年10月22日，财政部和人民银行分别公布了《继续加大保障民生投入力度，切实解决低收入群众基本生活》和《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度，支持居民首次购买普通住房》的政策，支持个人首次购买住房。

近几年中国房地产行业的其他主要相关政策及措施还包括：

① 自2002年7月1日起，房地产经营性用地必须以招标拍卖挂牌方式出让；而且详细规定了各类经营性用地的招标拍卖挂牌出让的程序，明确了法律责任，从而使土地供应行为规范化。

② 规定建筑商不得为开发商垫资建楼，开发商开发项目自有资金不低于项目总投资的35%，购房者的月房产支出不得超过收入的50%。

③ 2005年3月17日，中国人民银行上调个人住房贷款利率。

④ 2005年6月1日，国家税务总局对个人购买住房不足两年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收5%的营业税。

⑤ 国家税务总局提出了房地产税收一体化管理体系的建设问题，明确规定以前靠“自觉缴纳”的个人所得税和土地增值税将强制征收。

⑥ 银监会要求新开办房地产信托业务必须“四证”齐全，贷款企业房地产开发资质不低于二级，开发项目资本金比例不低于35%。

⑦ 2006年5月，国务院及九部委出台了“国六条”和“国十五条”的宏观调控政策，从金融、税收、建设规划设计等方面对房地产行业实施结构性的调控。

⑧ 2006年7月11日，建设部、商务部、发展改革委、人民银行、工商总局、外

汇局联合发布了《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，对外商投资房地产市场准入、外商投资企业房地产开发经营管理予以了明确规范，并对境外机构和个人购房提出了严格管理措施。

⑨ 2006年7月14日，建设部颁布了《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，明确了新建住房结构比例：各城市年度新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下面积所占比重，必须达到70%以上。

⑩ 2006年7月18日，国家税务总局出台了《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》，对二手房转让税将强制征收。

⑪ 2007年5月23日，商务部、国家外汇管理局发布了《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》，要求各地商务主管部门严格控制外商投资高档房地产；并严格控制以返程投资方式（包括同一实际控制人）并购或投资境内房地产企业。外商投资内地房地产项目必须通过审批，与此同时，未来所有由地方部门审批的外资房地产公司必须上报商务部备案。

⑫ 2007年9月27日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会共同发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对商业性房地产信贷政策进行了调整，规定对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，房贷首付比例提高至40%、贷款利率不得低于央行同期同档次基准利率的1.1倍。

⑬ 2007年11月19日，中国建设部、国家发改委、国土资源部等七部门联合发布了《经济适用住房管理办法》，明确经济适用住房单套的建筑面积控制在60平方米左右，房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定；市、县人民政府直接组织建设的经济适用住房按成本价销售，不得有利润。

⑭ 2008年1月6日，国务院颁布了《关于促进节约集约用地的通知》，该通知要求发挥市场配置土地资源的基础性作用，健全节约、集约用地的长效机制等多方面的土地管理政策。对房地产开发企业影响较大的政策包括：土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费；对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的企业，金融机构应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

⑮ 2008年1月18日，人民银行和银监会联合发布《经济适用住房开发贷款管理办法》，从贷款银行范围、开发企业自有资金比重、利率等多方面予以政策放宽，以鼓励金融机构加大对经济适用住房开发的金持力度。

⑯ 2008年8月27日，人民银行和银监会联合下发《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格开展商业性房地产信贷管理和农村集体建设用地项目贷款管理，对节约集约用地项目优先予以金融支持，在符合国家各项政策和金融机构贷款条件的前提下，要优先支持廉租住房、经济适用住房及建筑面积在90平方米以下的中小套型普通商品住房建设。

⑰ 2008年10月22日，财政部和人民银行分别公布了《继续加大保障民生投入力度，切实解决低收入群众基本生活》和《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度，支持居民首次购买普通住房》的政策，允许金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%。财政部还规定从2008年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税；地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。

⑱ 2008年12月20日，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，规定对申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策；对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策：个人购买普通住房超过2年（含2年）转让免征营业税；个人购买普通住房不足2年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。

## 2、 房地产行业的性质和特点

**（1）政策敏感性。**由于房地产是一种基本的生产和生活资料，其价格波动对生产和生活的稳定有重大的影响，因此，政府经常通过土地出让计划、城市规划以及财政金融政策、环境保护政策、土地利用政策等手段，对房地产市场运行采取不同程度的调控。

**（2）地域性。**房地产商品的生产和销售具有明显的地域性特点。当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，不能通过商品流通来消除差异。由于各地区经济水平发展不一，居民的房地产消费偏好不同，各地区房地产市场差异较



大。产品所在地区的市场环境和产业政策对产品销售有重大影响。

**(3) 土地资源稀缺性。**房地产生产资料具有典型的稀缺性。土地资源是房地产开发的重要生产资料，具有稀缺性、不可再生性和不可移动性，中国地少人多，土地价格总体呈上升趋势。

**(4) 投资周期性。**房地产商品开发程序复杂，资金周转率较低，从论证、设计、施工到销售一般需要 2-3 年，甚至更长时间。因此项目的选择、市场定位、产品设计等对保障项目的投资收益起到至关重要的作用。

**(5) 产业关联性。**产业关联度高，具有很强的经济带动性。房地产行业的发展需要建材、设备、机械、冶金、燃料动力等许多物资生产部门和服务行业的产品生产和劳务提供相配合，从而波及、拉动其发展。

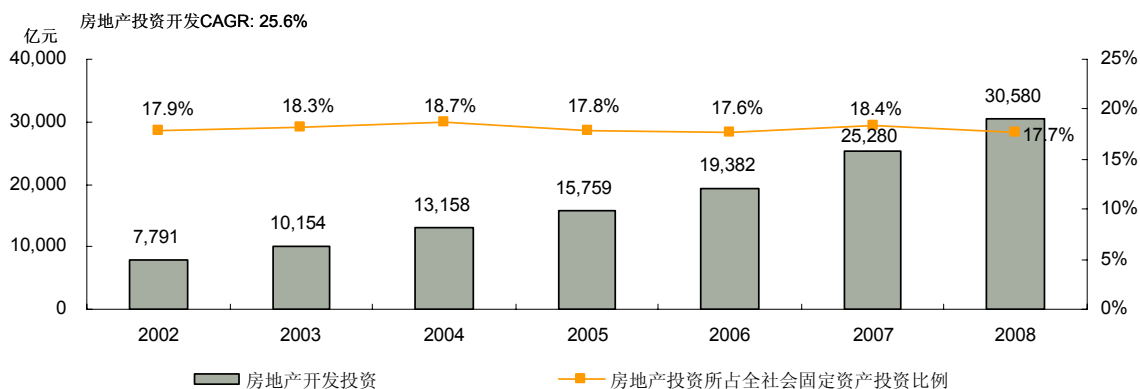
**(6) 资本密集型行业。**房地产开发投资周期较长，所需资金占用量大，要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力。

**(7) 知识密集型行业。**房地产行业涉及的相关行业多，开发流程复杂，涵盖领域广，要求房地产开发企业具有较强的专业技术水平、项目操作能力和资源整合能力。开发与建设往往需要大量的市场调研、精心的规划设计、高标准工程施工、专业化的营销策划、细致的全程服务。

### 3、 中国房地产行业的发展现状

#### (1) 房地产开发投资增长势头强劲

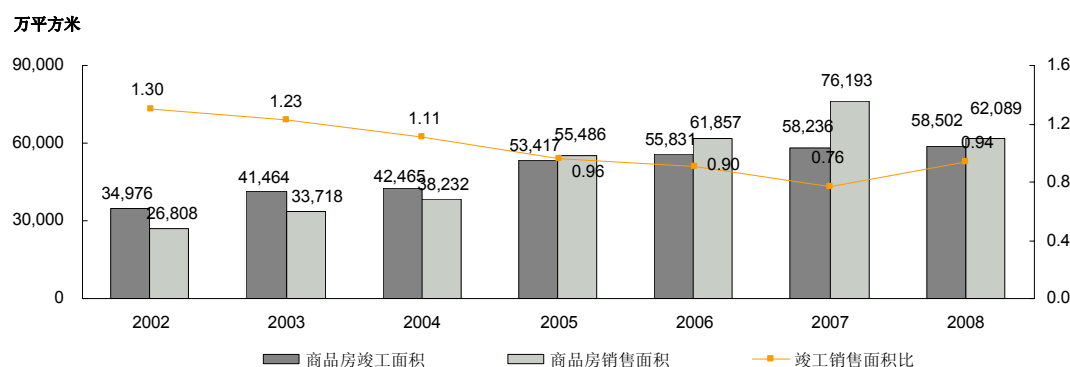
房地产行业目前在中国正处于快速发展阶段，并已成为中国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点。最近 5 年来，中国房地产开发投资高速增长，年均增幅基本保持在 20%以上，占固定资产投资的比例约为 17%-19%。2008 年中国全社会固定资产投资为 172,291 亿元，同比增长 25.5%，其中房地产开发投资为 30,580 亿元，同比增长 20.9%。2008 年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为 17.7%，房地产开发投资占国内生产总值的比重达到 10.2%。房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进经济发展的重要力量。



(资料来源：中国统计年鉴，国家统计局)

### (2) 商品房市场需求旺盛

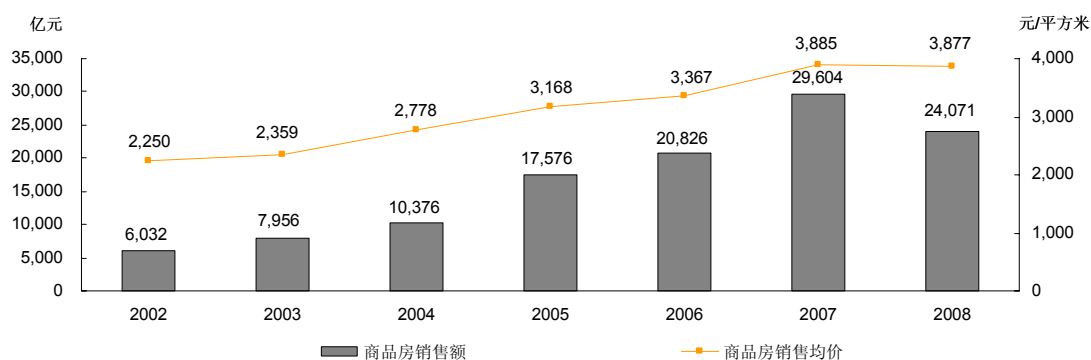
近年来全国商品房销售面积呈现稳步快速增长的局面，2002年至2008年商品房销售面积的年复合增长率为15.0%，而商品房竣工面积年复合增长率为9.0%。2008年，房地产市场景气程度有所下降，全国商品住宅竣工面积与去年持平，销售面积同比下降19.1%。



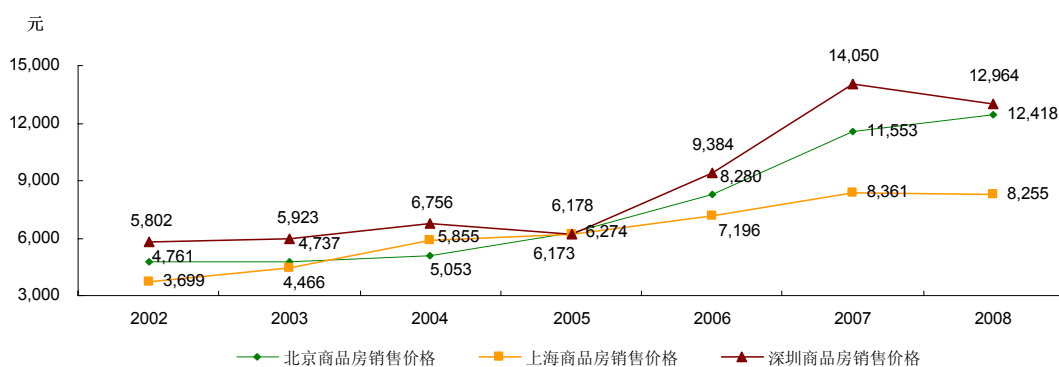
(资料来源：中国统计年鉴，国家统计局)

### (3) 土地价格和商品房价格持续上涨

近年来全国商品房销售额及商品房均价持续增长，2002年至2008年商品房销售额年复合增长率达25.9%，商品房均价年复合增长率达9.5%。2008年全国商品房销售均价为3,877元/平方米，比2007年略微下降0.2%。随着中国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，尤其是在北京、上海、深圳等中心城市，土地的供给日趋紧张，加上近年来商品房市场需求强劲，推动了土地交易价格的持续上涨。



(资料来源：中国统计年鉴，国家统计局)

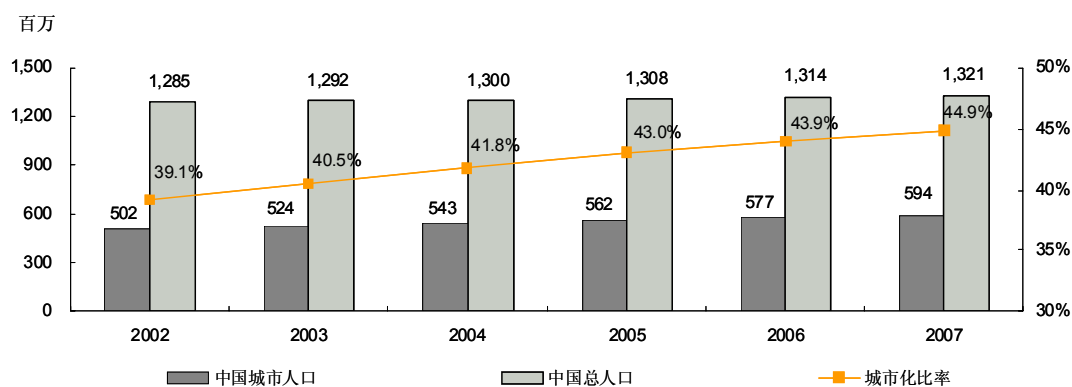


(资料来源：中国统计年鉴，国家统计局)

#### 4、 中国房地产行业的发展趋势分析

##### (1) 城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景

自 1982 年至 2007 年，中国城市化率由 20% 迅速跃升至 45%；而与发达国家 80% 以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。据中国工程院预计，2010 年中国城市化率将接近 50%，2020 年城市化率将达到 55%。未来 10 多年中，预计中国城市化水平将保持年均一个百分点的增长速度，约有 3 亿农村人口转为城镇人口，将带来大量新增的住房需要。此外，从人均住宅面积拥有量来看，欧洲国家基本在 30—50 平方米之间，人口密度最大的日本也达到了人均 31 平方米的水平，而中国城镇居民 2005 年的人均住宅面积为 26 平方米，而且面临着较大比例的低层次陈旧住宅需拆迁更新的情况。世界各国的经验表明，在人均住宅面积达到 30 至 35 平方米之前，住宅需求将保持比较旺盛的态势。



(资料来源：中国统计年鉴，国家统计局)

## (2) 土地供应结构变化改变市场供应格局

为了合理引导住房建设与消费，国家在规划审批、信贷、税收等方面对中小套型、中低价位的普通住房给予了优惠的政策支持，并明文规定了享受优惠政策的普通住房的具体标准。随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

## (3) 资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司金融属性越来越明显，资金成为土地之外的地产公司发展的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，随着加息周期及信贷紧缩政策的进一步明确，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力。这给具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

## 5、影响中国房地产行业发展的有利因素和不利因素

### (1) 有利因素

①经济持续稳定增长为房地产行业发展打下了坚实的基础。中国自改革开放以来，经济总体形势保持着蓬勃发展的势头。尤其是进入本世纪后，中国经济一直保持高速增长，2002年至2008年间，国内生产总值的增速分别为12.9%、10.0%、10.1%、10.4%、

11.1%、11.4%和 9.0%，远远超过同期世界平均 4%-5%的水平。而 2002 年至 2007 年，城镇人均可支配收入跃升 2.0 倍，代表家庭消费和投资能力的居民储蓄水平则扩大了 1.9 倍。中国宏观经济持续稳健的发展，为房地产行业创造了良好的经济环境。

②**房地产行业日趋规范，强者更强的特点更加明显。**随着土地供应市场的日益规范和政府宏观调控力度的不断加大，房地产行业的门槛越来越高，实力较弱的房地产开发企业将逐渐被市场所淘汰，整个行业集中度将不断提高，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展。这一趋势将有利于资金雄厚、运作规范的大型房地产企业扩大市场份额。

## （2）不利因素

①**宏观调控风险。**房地产商品开发程序复杂，并且投资周期较长，资金周转率较低，此间容易受到国家宏观调控政策等因素的影响。企业需要对已规划投资方向、区域布局和正在开发的地产项目进行及时调整。

②**土地资源成本上升。**土地资源是房地产开发的重要生产资料，中国地少人多，土地价格总体呈上升趋势。近年来，由于部分城市采用招标、拍卖的交易方式出让土地，部分地区实施新的基准地价，全国土地交易平均价格呈较大幅度的攀升。2007 年，在国家大力宏观调控下，全国土地交易价格仍保持了稳定上涨。影响房地产成本的不确定因素多，市场风险大。由于公共配套设施、土地开发成本及政策性收费的变化，房地产商品的成本具有高度的不确定性。

## 6、中国房地产行业与上、下游行业的关联性和影响

房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性。房地产行业的发展具有影响并带动其他产业和整个国民经济增长的重要作用，具备支柱产业的特性。其中，与上游产业部门相联系的主要有：建材、冶金、轻工、机电等行业；与中游产业部门相联系的主要有：建筑施工、装饰装修、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的主要有：家具、家用电器、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。

## 7、中国房地产行业的市场化程度和竞争格局

### （1）中国房地产行业的市场集中度

截至 2007 年末，中国房地产开发企业约为 6 万家，行业内部相对分散，但是近年

来行业集中度提高的趋势明显。根据中国房地产 TOP10 研究组发布的《2008 中国房地产百强企业研究报告》，前 100 强企业在 2007 年实现销售额 5,007 亿元，占全国市场份额的 16.9%，综合实力前 10 强企业在 2007 年实现销售额 1,840 亿元，占全国市场份额的 6.2%。同时，百强企业在 2007 年末的总资产均值为 117 亿元，比 2006 年同比增长 47.4%，而综合实力前 10 强企业的总资产均值则高达 426 亿元。

## （2）中国房地产行业的竞争格局

近年来，随着国家对房地产行业的监管力度持续加强，房地产行业市场竞争逐步加剧，消费者对于品牌的认知度日益提高，房地产行业格局发生了根本性变化，部分小规模房地产开发企业被迫逐渐退市，行业集中度明显提高；而大型房地产企业的融资能力、项目运营能力、客户关系管理能力、研发能力不断增强，在全国范围内的扩张步伐不断加快，将通过市场竞争和收购兼并成为市场的领导者。

目前对本公司构成竞争威胁的主要是已在境内外上市的房地产公司。他们在土地市场以及不同城市和不同区域的产品市场形成强有力竞争。这些公司通常资金实力比较雄厚，管理水平较高，竞争力较强。

## （3）进入房地产行业的主要障碍

房地产市场从外部环境来看，需求复杂多变，政策影响力强，竞争激烈；从经营特点来看，房地产行业属资金密集型行业，且开发专业性强，操作过程与管理日益复杂。因此，如果缺乏足够的资金、合适的土地、专业技术项目经验，顺利进入房地产市场存在一定难度。

# 三、发行人的竞争优势

本公司的竞争优势，主要表现在：

## （一）龙头品牌效应突出，行业领导地位牢固

本公司拥有的“中国建筑”和“中海地产”两个品牌位居中国同行业内最具影响力的品牌之列。“中国建筑”凭借优秀的质量、先进的技术和成熟的管理经验，在 2007 年度世界著名品牌 500 强排行榜中成为中国内地入选的 32 个世界知名品牌之一。

“中海地产”经过近二十年的发展，在业内树立了“诚信卓越”的良好品牌形象，得到

了市场和社会各界的广泛认可。“中海地产”品牌连续多年名列中国房地产行业领导公司品牌排行榜第一名，品牌价值达 99 亿元。本公司的产业背景与发展历史，建筑与开发的综合经验也是“中海地产”品牌区别于其它品牌并形成强势竞争优势的最大特点之一。

### “中国建筑”

- 2006 年至 2008 年连续三年进入《财富》世界 500 强，2008 年排名 385 位，较 2006 年排名跃升 101 位。在 2007 年世界 500 强名次跃进最快的 25 家企业中排名第 14 位。

- 在《财富》杂志 2007 年度第十届和 2008 年度第十一届“全球最受赞赏公司”评选中，连续两年成为获得“中国地区最受赞赏公司”称号的五家企业之一，受到国资委的特殊嘉奖。

- 在 2007 年度世界著名品牌 500 强排行榜中，“中国建筑”成为中国内地入选的 32 个世界知名品牌之一。

- 2008 年，在联合国“发展中国家最大 100 家跨国公司排名”上列第 19 位，连续四年保持了发展中国家最大跨国建筑公司称号。

- 连续 11 年被评为世界住宅工程建造商第 1 名。

- 连续 11 年被评为全球十大房屋承建商，世界医疗等公共工程前十大建筑商。

- 从 1984 年起连续 25 年跻身于世界最大 225 家国际承包商和环球承包商之列。2008 年，在美国《工程新闻记录》公布的国际承包商中名列第 21 位，在最大环球承包商中名列第 7 位。

- 从 1994 年起连续 14 年被评为中国 500 家最大服务企业国际经济合作类第一名，并且长期被联合国贸发组织列为发展中国家十大跨国公司之一。

- 从 1980 年起，累计 25 年列中国对外承包业务新签合同额、完成营业额第一名。

- 2004 年至 2007 年，连续四年被国务院国资委评为中央企业年度经营业绩考核 A 级企业，并获得第一任期（2004—2006 年）考核“业绩优秀企业”称号。

- 2007 年被中国国际跨国公司研究会、联合国全球契约组织和联合国环境规划署评为“最具核心竞争力的中国企业”和“国际信用企业”。

- 2007 年被中国企业十大新闻评选委员会评为“中国最具影响力企业”。
- 截至到 2008 年共获得国家级科技进步及发明奖 51 项，各类省部级科技进步奖 677 项，本公司所施工的工程中共获得中国建筑业最高奖——鲁班奖 125 项，同时还获得 115 项鲁班工程参建奖，获奖数居全国同行业之首。
- 自 2006 年中国建筑业协会设立“全国优秀项目管理成果奖”以来，共获得“全国优秀项目管理成果”44 项，其中一等奖 15 项，获奖数居全国同行业之首。
- 是中国建筑业唯一拥有房屋建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、公路工程施工总承包三个特级资质的企业。

本公司亦是中国项目管理经验最为丰富的企业之一，在国际上也具有很强的竞争力。在国内，本公司承接了中央电视台新台址、上海环球金融中心、广州（新）白云国际机场航站楼、广州珠江新城西塔、香港新机场、香港迪士尼乐园、北京国贸三期、国家游泳中心等一大批高、大、精、尖、新项目；在国外承接了赤道几内亚马拉博国际会议中心、阿尔及利亚布迈丁国际机场等一大批具有国际影响的项目。本公司在施工总承包、工程总承包、专业承包、BOT、BT 等业务上均有完善的管理制度、丰富的经验及强大的人才、设备、技术等资源。

本公司目前共有 8 人被国际工程项目管理联盟（ICPMU）评为国际杰出项目经理，有 242 人被中国建筑业协会或中国施工企业协会评为全国优秀项目经理，入选人数均列全国同行业前茅。本公司编制并实施的《工程项目管理规范》在行业内具有很强的影响力和示范作用。本公司的安全生产事故低于全国同行业的平均水平。

### “中海地产”

- 中国海外 2006-2008 年连续 3 年在“中国房地产公司 TOP10”排名中名列中国内地在香港上市房地产公司综合实力第一名；中国房地产百强企业盈利第一名。
- 在 2004-2006 年和 2008 年名列中国房地产行业领导公司品牌排行榜第一名。
- 2004 - 2006 年连续 3 年名列中国房地产百强企业综合实力 TOP10 第一名。
- 首家以香港本地业务在港直接上市的中资企业。
- 联合国国际科学与和平周人居贡献奖。
- 亚洲 500 最具价值品牌奖。



- 被美国商业周刊评选为“2006 年度最佳中国品牌 20 强”。
- 香港恒生指数成份股 42 只中唯一一支内地地产股。
- 2007 年，中国海外被美国权威性的标准普尔公司（Standard & Poor's）选为“全球 40 大上市房地产公司指数成份股”。
- 2007 年，中国海外获得被誉为目前中国房地产行业最高奖项的“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”7 项，占评定的 20 个住宅项目奖项的三成多。2008 年，中国海外再次获得“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”4 项。

此外，本公司还积极打造设计勘察行业的“中建设计”品牌，东北院、西北院、西南院、市政西北院等都是其所处区域的优势品牌，连续多年入选全国工程勘察设计百强，其中东北院、西南院还荣获权威建筑媒体 BCI Asia 集团颁发的 2006 年、2007 年“中国十大建筑设计公司奖”。本公司下属 14 家专业装饰公司有 6 家入选“2007 年度中国建筑装饰百强”，其中中国建筑装饰工程公司连续四年进入前五名。

## （二）经营业绩与盈利能力业内领先

本公司是仅有的一家连续四年被国务院国资委评为中央企业年度经营业绩考核 A 级企业的建筑类企业，并被授予第一任期（2004-2006 年）“业绩优秀企业”称号。本公司是中国盈利能力最好的建筑类企业之一，多年来盈利规模在同行业企业中名列前茅。本公司是市场化经营最早、市场化程度最高的建筑房地产综合企业集团，具备强大的市场营销能力。二十多年来，在建筑、房地产市场竞争激烈的环境下，不断提高自身市场竞争力，始终能够在市场竞争中不断成长，在国际著名承包商行列中占据了一席之地，并在 2006 年成功跨入了世界 500 强行列，是我国进入世界 500 强企业中的在完全市场竞争环境下发展壮大起来的企业之一。

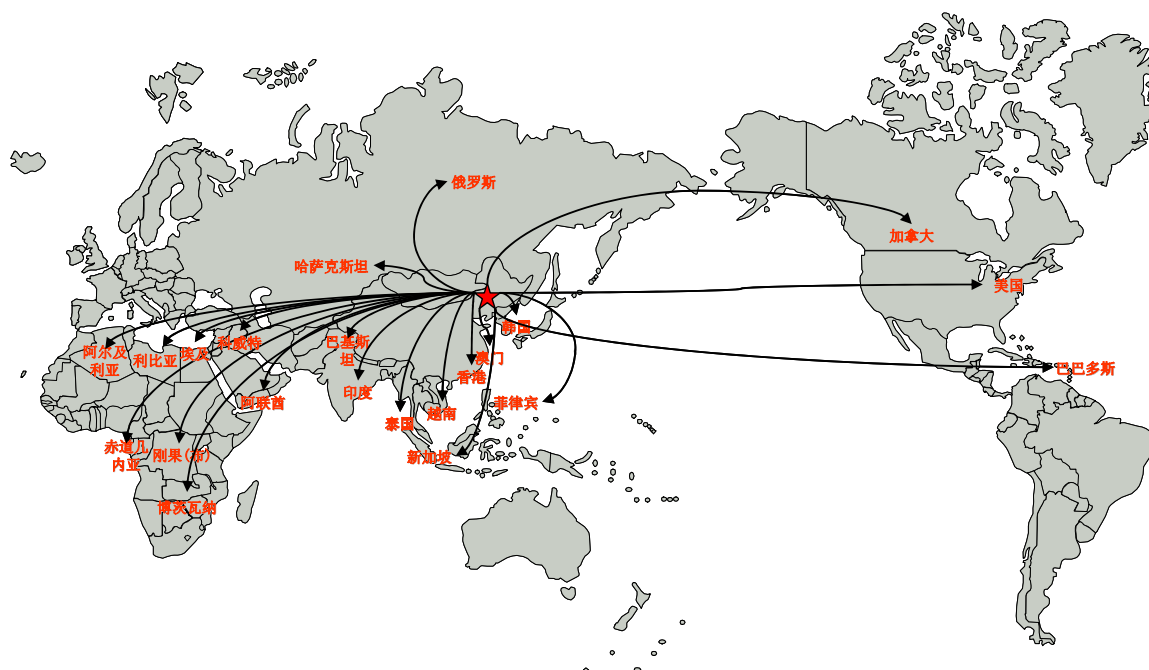
## （三）海外经营历史久远，国际化经营模式成熟

本公司是中国最大的国际承包商，也是开拓国际承包市场时间最早、国际工程承包业务最广、经营规模最大、影响最深的中国企业。1978 年至 2008 年累计完成海外营业额约占 2,000 多家中国对外承包企业累计完成海外营业额总量的 11%。2008 年，本公司国际营业额达 35.23 亿美元，约占中国对外承包企业完成海外营业额的 6%。本公司在国际上 100 多个国家和地区都有工程项目，形成了成熟的国际合作业务模式、项

目运作模式和盈利模式，实现了经营布局商业化、经营结构多元化的跨国经营格局，拥有长期从事海外建筑工程业务的人员约 6,000 人，在香港、澳门、新加坡独占鳌头，在阿尔及利亚等非洲地区是最具影响力的中国企业品牌之一。经过近 30 年的经营，本公司派出各类管理和工程技术人员以及劳务人员超过 20 万人次，培养了一大批既懂工程施工又懂外语、了解国际市场的专业人才。本公司将管理人员的属地化作为融入当地社会的重要工作，在海外聘请了不同国籍的管理人员，并搭建了有力的业务经营网络，在海外已基本实现属地化经营，与当地政府、企业、金融机构、工程咨询公司和其他社会团体建立了广泛深入的合作关系。

本公司较中国其他国际工程承包企业的竞争优势包括：

● **海外经营布局优势。**本公司是中国所有建筑企业中最早进入国际工程承包市场的企业。对于国际工程承包业务以及当地市场法规、文化、资源等都积累了丰富的经验与了解。本公司形成了以香港、澳门、新加坡、越南为中心的东南亚市场，以阿尔及利亚为中心的北部非洲市场，以赤道几内亚、刚果（布）为中心的中部非洲市场，以博茨瓦纳、南非为中心的南部非洲市场，以阿联酋为中心的中东市场，以美国为中心的美洲市场，以及以俄罗斯、哈萨克斯坦为中心的中亚市场。这一布局结构在保持海外产出稳定的前提下，有效的分散了本公司的海外经营风险。



● **国际化管理团队优势。**本公司有一批具有国际工程承包经验的职业化、国际化团队。目前本公司在海外项目工程管理人员 6,226 人，其中香港、澳门地区管理人员 2,256

人，东南亚地区 1,156 人，北非、中东地区管理人员 2,475 人，北美地区管理人员 123 人，其他海外地区管理人员 216 人，他们来自 20 多个国家和地区，不仅具有多年的工程施工经验，而且在跨文化管理方面积累了宝贵的经验，具备独特的优势。

其次，和国际大型承包商相比，本公司也拥有特定优势：

- **成本优势。**与国际著名承包商相比，本公司成功实现了“低成本竞争、高品质管理”的比较优势，在国际市场上形成了核心竞争力。以香港市场为例，香港迪斯尼乐园工程、香港中环填海工程和香港东部铁路工程等一系列特大型工程的施工中，“中国建筑”均以“工程成本更低、管理品质更高”而赢得广泛赞誉。

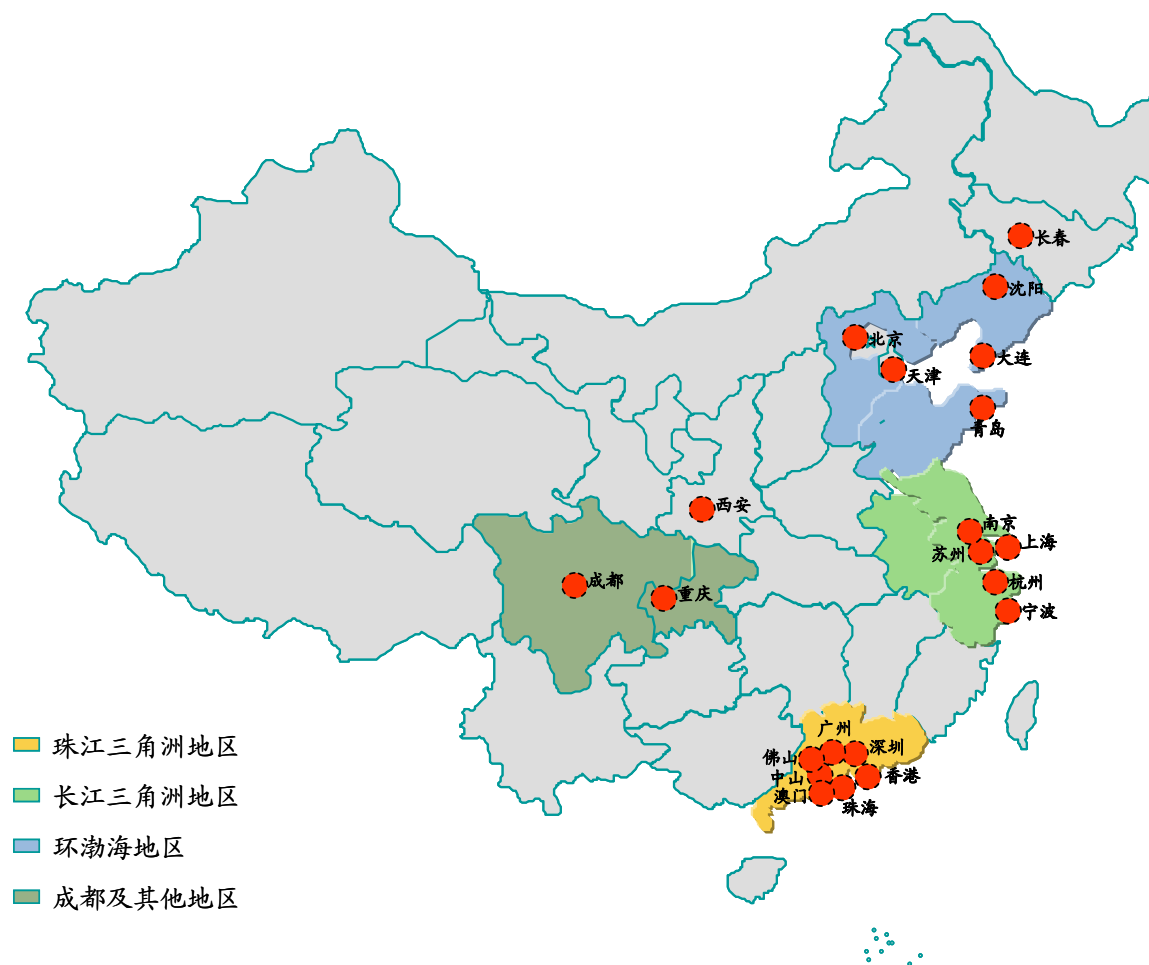
- **资源整合优势。**本公司和国际著名承包商合作，收到良好的效果。例如本公司与英国、日本、香港等知名承包商组成 BCJ 联营公司，成功建设了二十世纪全球十大建筑之一、造价为 15 亿美元的香港新机场客运大楼。

- **中国国家政策优势。**中国政府积极号召我国企业“走出去”，并采取多项措施积极支持和大力发展国际工程承包业务。由此，本公司将在政策上抢占其优惠先机。例如公司 2007 年中标的，有史以来中国企业建筑咨询服务合同额之最的项目——合同额 6.21 亿欧元（约合 65.5 亿元）的赤道几内亚政府吉博劳行政新城项目，就是中国和赤道几内亚两国政府框架协议中的项目之一。

#### （四）房地产开发综合实力雄厚，土地储备丰富

##### 1、 中国海外的业务竞争优势

- **全国性的战略布局和实现快速扩张的能力。**2007 年以来，中国海外迅速扩张，业务覆盖了香港、澳门以及深圳、广州、佛山、珠海、中山、上海、南京、苏州、杭州、宁波、北京、天津、青岛、大连、沈阳、长春、成都、重庆、西安等多个内地城市。初步完成了以港澳地区、长三角、珠三角和环渤海经济圈为重点，以内地的中心城市为点状支持的市场战略布局。中国海外主要的战略布局区域如下图所示：



● **丰富的土地储备。**截至 2008 年 12 月 31 日，中国海外拥有土地储备约 2,373 万平方米，可满足未来 4-5 年的开发需要，其中超过 70%的土地储备分布于经济发展强劲的珠江三角洲、长江三角洲以及环渤海地区。为保持竞争优势，中国海外还将根据战略需求，适度有序地提高土地储备。

● **经验丰富的管理团队。**中国海外以独特的企业文化及人才培养机制吸引了一大批优秀的房地产专业人才和管理人才，使企业具备了高效的执行力和强大的凝聚力。中国海外管理团队平均拥有 20 年以上的物业发展、管理、建筑与丰富的国际化经验，员工主体均有五年以上房地产开发经验。

● **完善的管理控制体系。**中国海外在近二十年的产品开发过程中，形成了完整的、具有自身特色的质量保障体系。中国海外在“合理低价”的原则上，补充了“优质优价”的原则，将承建商进行分类，吸引优秀的承建商。中国海外在所有项目开发过程中，严格贯彻“过程精品”管理理念，形成了严格的质量保障体系，在业内树立了良好的形象。

## 2、 中建地产的竞争优势

- **建筑、设计、房地产开发专业协同优势。** 本公司拥有国内外建筑工程承包、设计勘察、装饰园林以及基础设施投资建设一体化的业务链条。此种综合业务能力使得中建地产在大型经济开发园区、新城区规划建设以及旧城区改造等业务的拓展方面具有突出的竞争优势。

- **成本优势。** 本公司拥有多年的建筑施工经验，对于房屋建筑整个流程有很强的成本管理能力，有利于降低房地产开发的成本。该等成本管理的能力使得中建地产在国家政策积极支持的经济适用房开发和建设业务范围内具有较强的竞争优势。

- **区域市场的优势。** 本公司下属各工程局、设计勘察院分布于全国各地，并已在当地从事了多年的房屋建筑和设计勘察业务，对当地区域市场的了解比较深入。中建地产依托本公司各地下属子公司，将减少在全国布局的成本，增强中建地产从事二线城市周边地区及三、四线城市中低档住宅开发业务的竞争优势。

### （五） 一体化经营更趋完善，协同效应有效发挥

本公司有深厚的历史积淀，历史久远，各种人才齐备，技术经验丰富，专业资质齐全，规模经济效益突出，并且已经形成了四个一体化经营格局，能够发挥主营业务间的协同效应，提高特大型、复杂、高精尖项目的竞争能力，经营效率和盈利水平。四个一体化是指：

- 1、**房屋建设与房地产开发一体化。** 本公司下属的中海集团在香港以建筑承包起家，以房地产开发加速发展，在上世纪八十年代又进入中国内地房地产市场，迅速在国内树立起了“中海地产”的品牌形象，该品牌与“中国建筑”品牌以及正在发展中的中建保障性住宅开发业务相辉映，形成了本公司房屋建设与房地产开发一体化经营的竞争优势。这两个主营业务间的客户资源可以充分共享，在经营源头上实施一体化经营，例如自行设计、开发、建设房地产项目等。

- 2、**国内与国际一体化。** 本公司作为实行国内外一体化经营的企业集团，一方面可以将在国内积累的项目施工管理及成本控制的丰富经验与海外先进管理理念相结合，另一方面能够根据国内国际市场变化灵活调配资源。通过在国内的当地化和在海外的本土化经营，与当地政府、企业和其他社会团体建立了良好的合作关系，能够迅速响应和满足当地客户的需求。

**3、规划、勘察、设计、施工一体化。**本公司以勘察、设计、施工、建造一体化起家，具有较强的协调和整合集团资源的能力，能够为客户提供一站式的综合服务，同时设计与施工专业技术优势的互补提高了工程总承包的技术壁垒，形成差异化竞争优势；本公司通过设计、施工的有效分工和合作，在规划、勘察、设计、施工环节都形成了互补、优化的工作机制，使项目组织更加合理、建造方式更加科学、技术更加先进、资源更加节约。

**4、基础设施工程承包与投资运营一体化。**本公司坚持“以融投资带动工程总承包”的基本思路，利用自身的行业竞争优势，积极建立融资平台，把资本和核心竞争力有机地结合起来，形成了基础设施工程承包与投资运营一体化的竞争优势。例如，公司拟对太中银铁路工程项目投资 10 亿元，从而带动公司签订合同额高达 33 亿元的新建太中银铁路施工合同；又如，公司拟对山西省阳泉至盂县段高速公路工程项目投资 9.8 亿元，带动公司签订了合同额高达 21 亿元的该段高速公路施工合同。

#### **（六）具有丰富行业及国际经验的管理团队，专业化的人才队伍**

经过 50 多年的国际国内市场搏击，本公司打造了一支具有国际化视野、能够把握市场脉搏的管理团队。公司高管绝大部分具有海外工作经历。

本公司以人本文化为核心，培育了一批职业化程度高、经验丰富的专业化、国际化人才。目前，本公司拥有经营管理人员 25,729 人，占员工总数的 24%，拥有工程技术人员 51,808 人，占员工总数的 48%。在技术方面，拥有中国工程院院士和全国工程设计勘察大师 13 人，包括国内知名专家在内的专家委员会委员 100 人，国家有突出贡献的中青年专家 5 人，享受政府特殊津贴专家 188 人，教授级高工 820 人，英国皇家特许建造师 119 人，具有高级职称的专业技术人员 9,500 人，注册建造师和注册造价工程师 8,134 人，注册建筑师和注册结构工程师 2,249 人，技师和高级技师 2,136 人，是中国建筑类人才最丰富、整体人员技术及专业管理水平最高的企业之一。

#### **（七）技术研发国内一流，专业技术实力雄厚**

本公司拥有行业领先的科技研发实力，在高层、超高层及复杂空间钢结构工程设计与施工技术；高耸塔类设施建造技术；大型工业设施设计、建造与安装技术；复杂深基坑与深基础处理技术；建筑病害处理和加固改造技术；高性能和特殊（清水）混凝土研发和生产施工技术；预制组合立管施工技术；复杂空间钢结构体系研究与安装技术；大

型公共建筑（如现代化体育设施、机场设施、高档酒店、医院等）施工技术；中国建筑数字建造研究与应用技术；高层配筋砌体砌块结构体系关键技术等 10 余个领域具备核心竞争优势。本公司技术中心为国家级技术中心，是建设部批准的建筑行业唯一企业技术中心建设试点。截至 2008 年，本公司共获得国家级科技进步及发明奖 51 项，各类省部级科技进步奖 677 项。在建设“神舟号”载人航天实验飞船工程中，其“火箭垂直总装测试厂房综合施工技术”获得国家科技进步一等奖，这是自设立国家科技进步奖以来中国建筑企业首次获此殊荣。

本公司自主编制完成了行业内第一个企业技术标准—《建筑工程施工工艺标准》，拥有国家重点实验室 5 个，博士后工作站 3 个，是引导行业技术进步的重要力量。

#### 四、发行人主营业务情况

本公司经营房屋建筑工程、国际工程承包、房地产开发与投资、基础设施建设与投资和设计勘察五大业务。

最近三年，本公司五个业务分部的收入情况如下表所示：

单位：千元

项目	2008 年		2007 年		2006 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房屋建筑工程	160,618,719	79.05	135,163,299	79.65	111,249,720	82.96
房地产开发与投资	18,823,637	9.26	16,447,827	9.69	11,794,438	8.79
基础设施建设与投资	17,696,460	8.71	12,571,671	7.41	7,837,410	5.84
设计勘察	2,442,237	1.20	2,021,070	1.19	1,425,332	1.06
其他	3,618,685	1.78	3,492,488	2.06	1,809,632	1.35
小计	203,199,738	100.00	169,696,355	100.00	134,116,532	100.00
减：内部抵消	1,102,939	-	1,390,550	-	910,567	-
合计	<b>202,096,799</b>	-	<b>168,305,805</b>	-	<b>133,205,965</b>	-

最近三年，本公司五个业务分部的分部利润情况如下表所示：

单位：千元

项目	2008年		2007年		2006年	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
房屋建筑工程	3,612,058	41.73	3,715,329	36.25	2,546,020	40.10
房地产开发与投资	4,155,342	48.00	5,480,161	53.46	3,287,576	51.78
基础设施建设与投资	568,374	6.57	736,701	7.19	317,654	5.00
设计勘察	216,497	2.50	177,589	1.73	87,788	1.38
其他	103,686	1.20	140,664	1.37	110,303	1.74
小计	8,655,957	100.00	10,250,444	100.00	6,349,341	100.00
减：内部抵消	20,876	-	9,518	-	18,508	-
合计	<b>8,635,081</b>	-	<b>10,240,926</b>	-	<b>6,330,833</b>	-

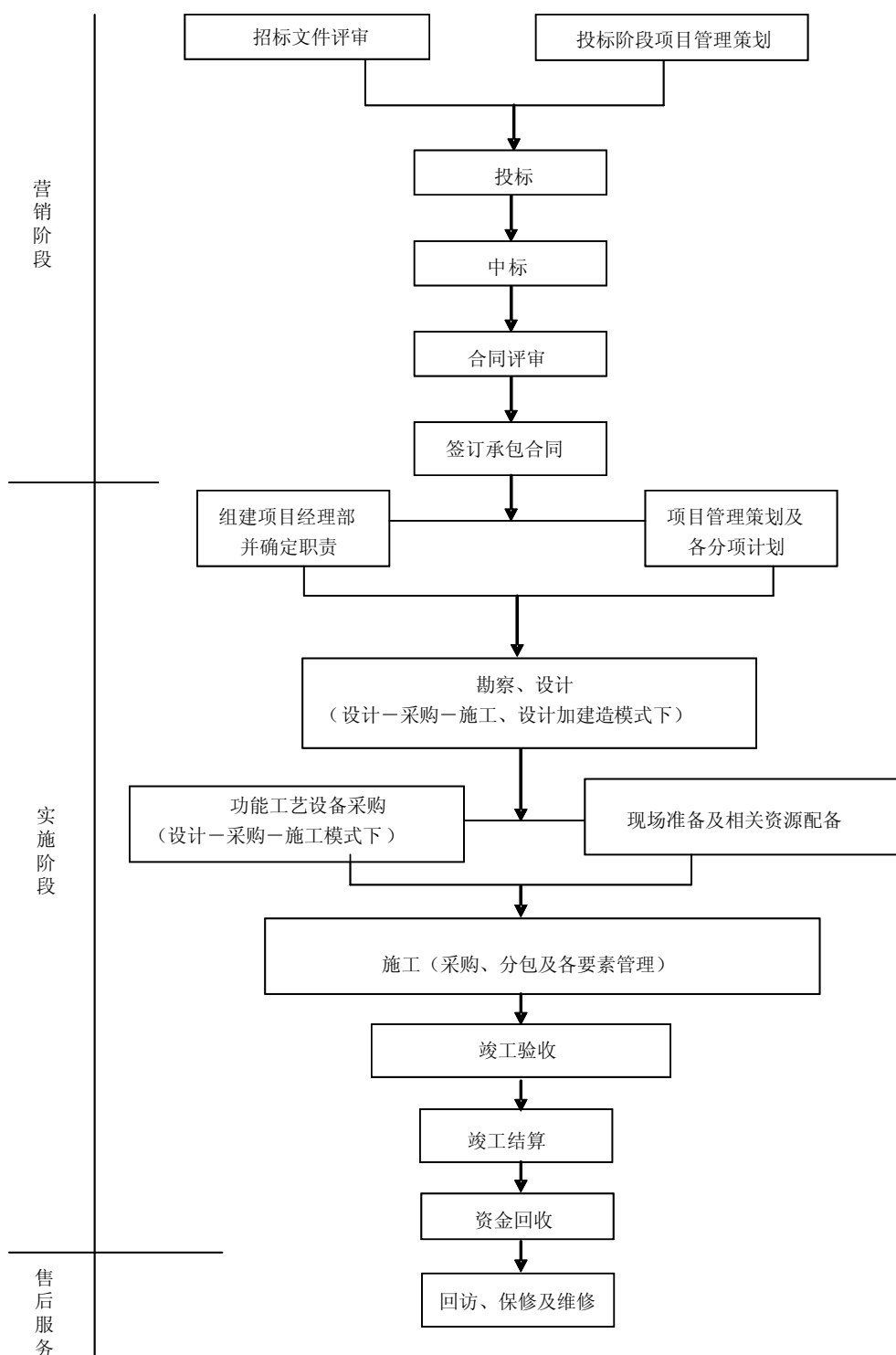
## （一）房屋建筑工程

### 1、房屋建筑工程业务基本情况

本公司是全球最大的住宅承包商及中国最大的房屋建筑承包商，2008年，房屋建筑业务新签合同额为2,466亿元，收入为1,606亿元。本公司及下属八个工程局、中国建筑HK、中建国际等在境内外承揽工业与民用建筑等房屋建设业务。本公司还通过中建发展等14家企业承接公共建筑工程的装饰设计与施工、风景园林设计与施工等相关业务。本公司在项目管理方面处于国内行业领先地位，在国际上具有很强的竞争力。海外业务情况请参阅本章“四、发行人主营业务情况”的国际工程承包业务部分。



## 2、房屋建筑工程业务流程图



## 3、业务模式

### (1) 营销模式

本公司经过 20 多年的市场开拓，形成了富有特色的市场营销模式。首先，明确了

以“大市场、大业主、大项目”为主的目标市场策略；其次，形成了以集团为协调牵头，工程局等二级集团为主体的纵向市场营销体系，以及总承包型企业 and 专业化公司相互配合的横向营销体系；第三，明确树立“中国建筑”的统一品牌，集团范围内借助统一 CI 形象的方式强化公司品牌效应；第四，强化过程精品，强调服务创造价值的理念，通过成功实施一大批富有影响力的“高、大、精、尖”项目，为公司市场营销提供强有力的支持；第五，明确细分市场前提下，通过为业主提供全过程服务，分析市场价格，强化投标评审，提升自身投标水平。

## （2）运营模式

本公司在中标签约之后，根据业主合同约定，提供不同模式的项目承建服务。具体包括工程总承包、施工总承包或专业承包等多层次服务。其中工程总承包是对工程的设计和施工进行总承包（设计+建造模式）或者对设计、工艺功能设备采购、施工进行总承包（设计—采购—施工模式）；施工总承包模式是对工程的施工进行总承包；专业承包则是对钢结构、幕墙、机电等专业工程进行承包。

本公司在工程中标后，绝大多数项目自行组织成立项目经理部或项目公司，具体负责项目运营管理，也有少数项目本公司采用和其他企业组成联合体的形式进行工程承包。成立项目经理部或项目公司后，项目经理部或项目公司根据公司授权，并在公司管理框架的约束和指导下，全面负责项目履约过程中各项业务（合约、成本、进度、技术、质量、安全等）的策划、实施、管理与综合协调，并对项目运营绩效负责。在此过程当中，公司总部对于项目或项目公司的具体运营进行监督控制和服务支持，以确保项目的顺利实施。

项目竣工并且经业主验收、颁发竣工证书之后，公司通过相关维修部门回访等形式及时了解业主使用情况，并及时履行公司应承担的保修义务，为业主提供全方位的售后服务。

## （3）采购模式

本公司房屋建筑工程业务中的采购包括物资采购（材料和设备）和分包采购。

本公司的采购活动，按照采购实施主体可分为总部采购和项目采购；按照采购方式可分为招标采购和议标采购。对于影响工程质量和项目成本的重要物资，本公司实行总部集中采购，对部分零星物资和辅助性物资，本公司将授权项目按照公司规定的程序自

行采购。

根据《建筑法》、《合同法》以及建设部《建筑业企业资质管理规定》的有关规定，本公司在建设工程的分包上根据不同的工程项目采取不同的分包模式，主要包括劳务分包和专业分包。

劳务分包是指把工程的劳务分包给合格的劳务分包商，劳务分包模式主要适用于主体工程和专业工程。根据国家有关法律法规，建设工程主体结构必须由承包人自行完成，为了确保主体结构工程的质量，钢筋、砼、模板等主要材料以及主要机械设备全部由本公司采购，劳务分包队伍仅负责小型设备及零星材料的采购。

专业分包是指把弱电、防水等专业工程分包给合格的专业分包商。对于本公司总承包项下的专业工程，一般采取专业分包的模式，选择国内具有资质与实力的专业分包施工单位承担诸如钢结构、玻璃幕墙等专业工程的分包。

本公司对分包采购采取的主要风险控制措施有：第一，建立合格分包商名录，确保选择的分包队伍资质优良。本公司下属所有施工单位均建立了劳务分包和各类专业分包的合格分包商名录，在此名录中筛选出合格的投标分包商，然后通过公开招标选择最终的分包施工企业，并对中标分包企业近3年的工程业绩、组织架构、人力资源状况、技术能力和财务资金状况进行严格的考察。第二，严格分包合同管理。本公司有严格的示范合同文本，分包合同主要采用公司标准示范文本并结合项目实际情况协商签订。合同签订后，项目单位还要对该分包合同进行严格的交底，确保项目经理部组成人员掌握和严格履行分包合同。第三，加强各种交底制度。本公司在所有施工项目上均建立了严格的三级技术交底、三级安全交底制度。第一级为企业法人向项目经理部交底，第二级为项目经理部向分包单位交底，第三级为分包单位向劳务人员、具体的工人交底。严格的交底制度一方面培训了我国大量的劳务施工人员，提高了分包单位及其人员的综合素质，另一方面确保了工程建设的顺利进行，有效控制了项目风险。第四，加强项目现场管理。在项目施工过程中，公司项目经理部会依据工程规模、合同要求配备专业的项目经理、项目技术负责人、质量及安全负责人、合同商务负责人等项目配套班子，从技术、质量、安全、进度、环境等各方面切实加强项目管理，确保项目的各项指标在合同受控范围之内。另外，公司还对劳务分包队伍进行动态考评，对于不合格的劳务分包及时从合格劳务分包商名录中删除，确保了公司劳务分包队伍的稳定与壮大。

采购（包括物资和分包）流程一般为：采购策划—制定招标文件—分供应商投标—议标—签约—履约—验收—付款。具体实施过程当中根据具体的需求可适当增减相关环节。采购活动既要做到及时供应，也要保证采购质量，以确保产品的质量。

#### **4、 房屋建筑工程业务近三年从事的主要项目**

项目名称	合同金额 (亿元)	项目工期	简介
中央电视台新台址项目主楼	46.5	2005年5月至2009年1月	主楼高234米，地上52层、地下3层，在163米以上由“L”型悬臂结构联为一体
蔡屋围金融中心	39.8	2008年1月至2012年2月	建筑面积58万平米，主塔楼98层，高439米，建成后将成为深圳第一高楼
上海环球金融中心	39.1	2004年11月至2008年5月	大型超高层建筑，地下3层，地上101层，净高492米，为世界净高第一高楼
广州太古汇项目地下室结构及上盖工程总承包	34.0	2007年11月至2010年3月	集艺术与文化设施、零售、办公及国际酒店于一身的多功能综合性项目
广州白云国际会议中心	30.5	2006年1月至2006年12月	项目建成后将成为广东最大的具有国际影响的综合性会议中心
福州海峡国际会展中心	25.2	2008年8月至2010年5月	该项目将成为亚洲第二大会展中心，是福建省最大的单体重点政府项目
深圳证券交易所营运中心项目施工总承包	25.0	2008年9月至2011年7月	建筑面积267,341平方米，地下3层，地上46层，建筑高度245.8米。
津门（酒店、公寓）项目	19.6	2008年3月至2010年5月	规模25万平米，地下室为一个整体，地上分为一幢酒店、和两幢公寓楼三部分
南京华为软件公司一期总承包工程	18.7	2008年3月至2009年11月	总建筑面积约32万平米，包括软件生产楼、非软件生产楼等
沈阳铁西万达广场	18.3	2007年10月至2009年12月	位于沈阳新的城市副中心，其中商业广场8万平方米，五星级酒店面积4万平方米
中国国贸中心三期	16.0	2006年3月至2009年6月	北京第一高楼，标志性建筑，与一、二期一起构成110万平米的建筑群，成为全球最大的国际贸易中心
广州纺织博览中心项目总承包	14.2	2008年5月至2010年9月	建成后将是中国纺织行业品牌展贸示范基地和纺织行业新龙头，是集商业、酒店、超级写字楼、公寓、学校教育于一身的多功能综合性大型群体项目
朝阳区东风乡绿隔地区项目	14.0	2008年2月至2010年8月	项目共分三个标段，总计将达到近30万平方米
沈阳万达施工总承包工程	13.9	2008年8月至2011年11月	包含A、B、E组团、酒店及大商业组团，建筑面积662,334平方米
大连心·阳光海岸	13.6	2008年10月至2010年5月	位于大连市经济技术开发区17号小区，建筑面积154,000平方米
013大连沿海国际中心一期工程	12.3	2008年4月至2009年12月	总建筑面积为21.7万平米，该工程为伐板基础，结构类型是框架剪力墙结构
重庆万达广场大商业、酒店、住宅工程施工总承包工程	12.3	2008年4月至2011年12月	集大型购物中心、五星级酒店、写字楼、商业街区、高尚住宅、商务公寓为一体
沈阳市沈阳华润中心项目一期总承包工程	12.1	2008年7月至2011年5月	包括17.6万平米的购物中心-万象城，7.66万平方米的国际5A级写字楼及约10万平米的地下室部分
上海万达商业广场	12.0	2005年1月至2006年12月	以大型综合购物群体为主的旅游、购物生活广场。建设部科技推广示范工程
杭州财富金融中心	12.0	2007年2月至2008年12月	在建杭州市最高的超高层标志性建筑。地下3层，地上53层，高212米，最高点258米
济南魏家庄万达广场住宅区施工总承包	11.9	2008年11月至2009年12月	总建筑面积55.5万平方米

项目名称	合同金额 (亿元)	项目工期	简介
广州利通广场	11.4	2008年7月至2010年11月	首层大堂高度达到37.8米，在目前全球超高层建筑中尚属首创
广州珠江新城西塔	11.2	2007年2月至2009年11月	主塔103层，总高432米，是“全国第二高楼”、“广州第一高楼”
山东宝龙城市广场	11.2	2006年11月至2008年4月	是集商业、餐饮、休闲、娱乐、酒店、影视等为一体的大型综合性建筑群体工程
北京华能大厦	10.6	2007年1月至2009年3月	综合性办公大厦
大上海会德丰广场	9.3	2006年2月至2008年12月	是一座楼高270.48米共55层的甲级办公大楼及四层高的商业裙房
中山博览中心	9.0	2006年9月至2008年8月	地标性建筑，是具有国际一流标准，符合远期发展需求，集交易、展览和会议的综合 性建筑群
重庆中新城上城	8.9	2005年6月至2008年6月	集大型商业广场、五星级酒店、办公、居住和童话主题公园为一体的城市地标性超大型 建筑群
广州歌剧院	8.8	2006年8月至2008年3月	能满足大型歌剧、芭蕾舞剧、大型综合文艺演出的需要，成为广州市的标志性建筑
广州光大橡园商住楼工程	8.8	2008年9月至2010年9月	总建筑面积约215,707平方米
大连帝景苑一期住宅、酒店项目	8.7	2008年3月至2009年10月	有望成为旅顺及大连的标志性建筑之一
青岛万达广场工程	8.6	2008年1月至2009年12月	属于特大综合型商业住宅建筑群，集住宅、商业、办公、会议、休闲、差旅服务等众多 多功能为一体
世茂烟台滨海景区总承包工程	8.4	2007年6月至2009年6月	综合塔楼高度达271.8米，位于滨海景区的世贸中心建筑群建成后将成为山东省内第 一高楼
华润新鸿基万象城购物中心	8.4	2007年12月至2009年9月	24万平米，三层地下停车库，六层商场塔楼
卓越皇岗世纪中心项目三标段	8.4	2008年2月至2009年6月	建筑面积18.9万平米，高186米
苏州万达商业广场	8.0	2007年3月至2009年12月	局部最高90.45米，主要由10栋16~30层高层住宅、6栋2层商铺和1栋3层物 业楼组成
新中国国际展览中心	7.9	2006年9月至2008年3月	由8个展馆、四个登录厅以及中心餐饮等单体组成
华为南方工厂（上海）项目一期工程	7.9	2007年5月至2009年9月	中国上海浦东金桥开发区内，基地呈矩形，是华为又一重要的生产基地
上海二十一世纪大厦	7.9	2007年3月至2009年2月	上海陆家嘴地区新的“地标式”建筑
北京奥林匹克公园（B区）国家会议中心 配套设施项目	7.7	2005年9月至2008年2月	奥林匹克公园（B区）会议中心是北京奥林匹克公园内的一组重要建筑，也是北京重 要的、具有国际先进水平的多功能会议中心
中国科学技术馆（新馆）	6.8	2006年11月至2009年1月	是一项由国家 and 地方政府共同出资兴建的高标准、综合性能强、功能齐全并且主题突 出、形象完整的国家级科技馆
国家游泳中心	6.6	2004年7月至2007年10月	2008年奥运会游泳、跳水、花样游泳、水球等项目的比赛场馆。其造型为“充满水的 立方体”，是最大的膜结构工程

## 5、 合同额和销售收入情况

房屋建筑工程业务收入是本公司营业务收入最主要的来源，2008 年，房屋建筑工程业务收入占本公司主营业务收入的 79.05%。

	2008 年	2007 年	2006 年
新签合同额（千元）	246,566,540	231,513,301	159,897,863
房屋建筑工程业务收入（千元）	160,618,719	135,163,299	111,249,720
该业务收入占本公司当年营业收入的比例（%）	79.05	79.65	82.95

### （二） 国际工程承包

#### 1、 本公司国际工程承包基本情况

本公司在国际工程承包市场上是中国企业中经营历史最久、品牌最优、最具国际竞争力的建筑企业。本公司自上世纪 50 年代开展海外经援项目，并于 1978 年开始国际工程承包业务，至今已有近 50 年的历史，是中国最早开拓国际市场的工程承包企业。

本公司的国际工程承包业务近年持续快速增长，新签合同额由 2000 年的 15 亿美元增加到 2008 年的 65 亿美元，年复合增长率达到了 20.1%。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司在海外经营中有过经营业务、实施过项目的国家和地区已达 116 个，累计签订合同额 448 亿美元，完成营业额 296 亿美元。

从合同规模上来看，本公司大项目（合同额 1,000 万美元以上）的合同额占据较大比例。从业务类别看，近年来基础设施业务所占比重有所加大。

#### （1） 本公司国际工程承包业务经营资质

本公司拥有商务部颁发的对外承包经营资格；公司全部海外分支机构均具备国家商务部颁发的《中华人民共和国境外投资批准证书》。公司国际工程承包业务范围涉及设计咨询、工程建造领域；工程建造包括房屋建筑、基础设施等类型；海外分支机构在所在国经过合法的工商登记注册，具备健全的经营资质和资格。

#### （2） 本公司国际工程承包业务市场布局

本公司服务定位于高端市场，坚持“大市场、大业主、大项目”的市场策略，在国际范围内形成了一批优势市场，呈现较为合理的国际化市场布局。目前，本公司形成了以香港、澳门、新加坡、越南为中心的东南亚市场，以阿尔及利亚为中心的北部非洲市场，

以及以赤道几内亚、刚果（布）为中心的中部非洲市场，以博茨瓦纳、南非为中心的南部非洲市场，以阿联酋为中心的中东市场，以美国为中心的美洲市场，以俄罗斯、哈萨克斯坦为中心的中亚市场。

## 2、 国际工程承包业务近三年从事的主要项目



项目名称	合同金额 (万美元)	项目工期	简介
利比亚班加西富德和嘎瓦里榭地区10,000套住房和公共建筑设计完善和施工	157,053	工期 40 个月	项目由 10,000 套住宅及公共建筑两部分组成，住宅部分建筑面积 266 万平米，公共配套建筑面积 35 万平米
澳门新豪天地工程（联营）	总合约超过 15 亿美元	2006 年 8 月至 2009 年 9 月	包括四座 28 层至 34 层高的四星级至六星级豪华酒店，两座 40 层高的服务式住宅大厦。总建筑面积为 49.8 万平方米,占地面积 11 万平方米
赤道几内亚吉博劳新城建设咨询服务合同	83,552	分期实施	中国历史上金额最大的涉外设计咨询合同
香港迪斯尼乐园	69,586	2001 年 10 月至 2005 年 6 月	本工程包括迪斯尼基建工程一、二期以及主题乐园的明日世界、幻想乐园、迪斯尼六星级酒店共五个项目
阿尔及利亚 15,000 套住房项目	57,935	工期 23 个月	项目位于阿尔及尔省的九个地块，一般为地上 6 层，每套居住面积约为 67 平米，合计使用面积为 1,005,000 平米
阿尔及利亚 13 省监狱项目	51,056	每座 1000 床位监狱合同工期为 18 个月；每座 2000 床位监狱合同工期为 24 个月	项目业主为阿尔及利亚国家监狱管理局，项目分布于阿尔及利亚 13 个省，包括 7 座 1,000 床位监狱和 6 座 2,000 床位监狱
中环填海第三期	48,598	2003 年 2 月至 2008 年 9 月	填海造地 18 公顷，挖泥 64 万立方米，建造 850 米长之巨型沉箱海墙；205 米长垂直海墙及其基础部分，重建 7 号码头及新建 8 号码头，新造两个公共码头
澳门永利钻石酒店（联营）	35,949	2007 年 6 月至 2010 年 3 月	设计与建造一座 40 层的五星级酒店，提供 400 套客房，包括赌场、商场、餐饮、停车场等设施。总建筑面积 10.6 万平米，总高度 188 米
阿尔及利亚康斯坦丁大学城 44,000 座教学楼+28000 座床位+800 座多功能餐厅	29,504	24 个月施工期，及 4 个月的设计期，共计 28 个月	内设 10 个独立的学院区、14 个公寓区和一个大食堂
澳门永利酒店一期（联营）	28,600	2004 年 6 月至 2006 年 7 月	总建筑面积 15.3 万平米，高度 105 米
阿联酋酋长路改造工程	25,624	2008 年 7 月至 2010 年 4 月	6.6 公里的主线，16 公里的支线，一处大型立体交叉枢纽工程，两座跨线桥，两座地下通道工程以及合同范围内的雨水、给水、电力、通信、路灯等附属工程
巴基斯坦人马座酒店	22,500	2007 年 5 月至 2010 年 1 月	总建筑面积为 32 万平方米。酒店 34 层,高 170.3 米；公寓楼两栋 23 层,高 129 米；办公楼 21 层,高 132 米；购物中心 5 层,高 32 米
泰国 2 万个单位低标准公寓住宅	21,000	2006 年 1 月至 2009 年 12 月	框架结构,四层公寓,每个单位的面积均为 33 平米,共 2 万个单位
新加坡银海公寓	17,133	工期 48 个月	由 4 座 21 层共 383 套高档公寓单位组成，包括 2 层地下停车场、游泳池、网球场等室外设施，建筑面积 55,396 平方米
阿联酋摩登二期项目	15,125	2008 年 7 月至 2010 年 9 月	包括 331 套别墅
俄罗斯斯多克曼涅瓦中心	14,567	2006 年 10 月至 2008 年 10 月	建筑面积 97,719 平方米，地下 4 层、地上 9 层，混凝土框架结构
赤道几内亚马拉博国际会议中心及配套酒店（非盟城）项目	14,288	2009 年 4 月至 2010 年 12 月	赤道几内亚共和国历史上规模最大、档次最高的房建项目，总建筑面积约 82,700 平米。项目建成后将被冠名为“非盟城”，作为召开 2011 年非盟组织首脑会议及其他重要国际、地区、内部重要会议场所使用
越南 VISTA 项目上部结构工程	14,038	工期 28.5 个月	包含 5 栋 28 层住宅楼、一栋 28 层商业办公楼、3 层裙楼，以及全部外环境工程。总建筑面积 201,348 平方米

项目名称	合同金额 (万美元)	项目工期	简介
新加坡红山政府组屋重新发展项目 RC23	11,670	2008年2月至2011年7月	由七栋25到40层建筑物（共计1218套住宅单位）、一座多层停车场以及室外公共设施等组成。总建筑面积133,890平方米
新加坡欣美阁公寓	11,594	2008年6月至2011年5月	由3栋24层公寓楼（共250个单位）、地下停车场、游泳池、网球场等公用设施组成，建筑面积41,934平方米
泰国屋宇机构1万套项目	10,500	2006年8月至2009年12月	1万套低标准住宅
阿尔及利亚外交部新办公大楼工程	10,366	2005年12月至2007年12月	工程建筑面积88,000平方米，工程业主为阿尔及利亚外交部。项目执行现行阿尔及利亚规范及法国标准
阿联酋海科玛办公楼项目	10,190	2008年12月至2011年3月	包括地下2层，地上62层，总建筑面积57,600平方米
泰国曼谷南外环公路项目	9,580	2004年8月至2007年2月	该项目为5.235公里高架公路和两座立交桥
阿尔及利亚外交部大楼框架合同	8,392	2004年6月至2006年6月	建造工程，工期24个月；建筑面积55,000平方米
新加坡金文泰政府组屋	8,080	2006年11月至2010年1月	底下二层，一层冷气巴士转换站，二至七层裙楼为商业中心和停车场，二栋四十层三百八十四套住宅楼

### 3、 发行人境外开展业务的主要国家、地区以及本公司业务开展情况简介

#### (1) 香港和澳门

港澳地区是本公司近年来国际工程承包业务最主要的地区之一。本公司在港澳地区完成的主要项目有香港国际机场客运大楼、香港迪斯尼乐园基建工程、香港西九龙填海造地、香港中央图书馆、香港警察总部、香港昂船洲海军基地、澳门旅游观光塔、澳门东亚运动会体育馆等。正在进行的项目有香港九龙湾企业广场五期、香港彩云道、香港乌溪沙上盖、香港中环填海、香港九龙南环线、澳门新濠天地、澳门永利酒店等。

香港地区建筑市场是完全竞争的开放市场。香港本地和英资背景建筑公司以房屋建筑为主，欧洲、日本和澳大利亚等地建筑公司以基础设施工程建设为主。澳门地区建筑市场较大一部分业务是博彩业工程，该类工程多采用议价方式签订合同。

自 1997 年金融危机以来，香港建筑市场陷入低迷，近年来开始缓慢回升，每年市场合约维持在 300 亿港币左右。预计未来几年香港建筑市场规模将逐步上升到 450 亿港币左右。2000 年博彩业开放后，澳门地区近年经济发展迅速，博彩业工程构成了澳门建筑市场主要部分。预计未来澳门建筑市场规模将保持 200 亿澳门元左右。

本公司在港澳地区的主要公司有中海集团及其下属公司中国建筑 HK。成立至今，中海集团在香港累计建造房屋面积 1,157 万平方米，可供 40 万人居住，平均每 20 个香港人就有一人居住在中海集团承建的房屋；铺设输水管道 26 公里，打通隧道 15 公里，占香港淡水输水管线的 70%；填海造地面积超过 880 万平方米，相当于香港岛面积的九分之一。本公司在港澳地区的业务包括房屋建筑和基础设施建设。本公司占香港建筑市场份额的 10%—15%，占澳门地区市场份额的 15%—20%。

#### (2) 阿尔及利亚

阿尔及利亚是本公司近年从事国际工程承包业务的主要国家之一。阿尔及利亚正在执行 2005 年至 2009 年“五年经济社会振兴规划”及“南部、高原省份经济发展计划”。在此期间，政府将斥资 1,440 亿美元用于当地企业改造和基础设施建设。阿尔及利亚建筑市场的主要投资主体为该国政府。政府投入大量资金兴建住宅、公路、铁路、水利基础设施、教育机构（尤其是高等教育）、青少年活动设施、大众娱乐设施并且兴建和改造卫生设施。随着阿尔及利亚经济的整体发展和旅游业的开发，办公写字楼和酒店等项目的投资也将会日益增多。

阿尔及利亚建筑设计、咨询等领域专业人才匮乏，因此，一般大型项目的业主常常聘请来自欧洲（主要是法国、意大利、西班牙）、中东以及其他阿拉伯国家（如突尼斯、黎巴嫩等）的公司作为设计咨询公司。通过国内国际招标，业主选择合适的承包商进行施工，主要模式有施工总承包、交钥匙、设计+建造等国际通行模式。

本公司自上世纪 80 年代就进入阿尔及利亚建筑市场，已经发展成为当地最大规模的建筑施工企业。本公司目前在阿尔及利亚设有非法人分支机构中建阿尔及利亚经理部以及子公司中建阿尔及利亚股份公司，从事以国际工程承包为主，设计咨询为辅，并拟逐步开展房地产投资新型业务。目前本公司在阿尔及利亚从事的国际工程承包业务主要以房屋建筑项目为主，包括办公楼、住宅、酒店、体育场等民用建筑。此外，近年也涉足阿尔及利亚基础设施领域，包括机场、水利和路桥等领域。

阿尔及尔松树喜来登酒店、奥兰喜来登酒店、阿尔及尔布迈丁国际机场项目、阿尔及利亚外交部办公大楼、阿尔及利亚世贸中心、阿尔及利亚移动通讯大楼、阿尔及利亚 13 省监狱项目、阿尔及利亚社会经济住房项目和康斯坦丁大学城等一批重大项目的成功实施，为本公司在阿尔及利亚建筑市场赢得了较高评价，目前本公司在阿尔及利亚拥有管理人员超过 500 名，中国工人近 10,000 名。

### （3）新加坡

以新加坡为中心的东南亚地区是本公司国际工程承包业务的又一战略市场。

过去多年，新加坡建筑业一直维持繁荣状态。据新加坡建设局发布的数据，2007 年新加坡建筑市场发包额为 244.6 亿新元，其中房屋建筑领域约为 214.54 亿新元。预计 2008 年新加坡建筑市场发包额将在 230 亿—270 亿新元。

新加坡建筑市场投资主体主要分为政府投资和私人投资两大类。政府投资项目主要为政府机构设施、教育设施、政府住宅、政府医疗机构等。私人投资项目主要有私人住宅、商业中心、工业建筑、写字楼等几大类。由于近几年房屋需求的增加，导致价格的上涨，房地产领域成为新的投资热点。在新加坡建筑市场，法律、法规健全，市场机制完善，工程承包业务主要通过公开市场投标以及与发展商直接接洽商谈为主，工程承包合同原则上以总价合同（Lump Sum）和单价合同（Unit Price）为主。

本公司在新加坡以中建南洋公司（全称为中国建筑（南洋）发展有限公司）和中建（企业）新加坡有限公司两个子公司为主体进行业务开拓。中建南洋公司目前是持有新

加坡最高建筑资质 A1 级的承包公司，不受任何投标金额的限制，拥有各类专业管理人员 700 余名，中国熟练建筑工人 4,200 多人。目前中建南洋公司主要活跃在房屋建筑领域，多年来在该领域的市场占有率一直处于领先水平，已成为新加坡承包工程最多、经营规模最大的建筑承包公司。承建的多个项目获得新加坡政府颁发的建筑施工金奖、建筑施工优质奖和绿色环保建筑白金奖等各类奖项。其中新加坡共和理工学院、南洋理工大学三期工程、南洋理工大学高科技综合楼、英华中学等项目已成为行业标志性项目。与此同时，南洋公司也在积极努力开拓土木工程领域的市场。

中建（企业）新加坡公司在当地以工程装饰、劳务专业分包等形式积极开拓另一细分市场，在该国的主要在施项目有金文泰商住中心、杜克一国大医学院研究生院新院舍等项目。

#### （4）阿联酋

以阿联酋为中心的中东地区是本公司国际工程承包业务的新兴战略市场。阿联酋经济蓬勃增长直接促成了其投资的高速增长，投资领域包括能源、房地产和基础设施等领域。房地产行业发挥越来越重要的作用，在中东地区居于领先地位。根据美国商务部的报告，预计阿联酋目前在建和计划要建设的各种项目的投资总额预计约达 8,230 亿美元，2005 年该国在建项目金额达 357 亿美元，约占海湾六国建筑项目总金额的 63.7%。

阿联酋建筑市场主要由政府和大型开发商投资为主。投资的发展促使工程承包市场发展快速，而且市场规模大于承包商的承建能力，竞争较其他市场相比显得缓和。目前该国建筑承包商主要来自阿联酋本国和海湾地区，其次是中国、日本和韩国，还有少数欧洲承包商。阿联酋采用英国规范，菲迪克等国际工程合同得到普遍采用。

目前，本公司在该地区的业务范围涵盖房屋建筑、基础设施和机电专业等领域，以工程设计、建造为主，具有无限制级的建筑以及土木工程执照，是迪拜政府和道路与交通局的无限制级承包商。现已承接了迪拜摩尔酒店、高尔夫塔楼三期主题工程等。目前本公司在该地区拥有 600 多名管理人员，其中 40% 以上的管理人员来自阿联酋、英国、新加坡、菲律宾等 20 多个国家。同时本公司在当地拥有 5,000 多名来自中国、印度、巴基斯坦等国的熟练建筑工人。

#### （5）美国

以美国为中心的美洲市场是本公司未来最具潜力的战略市场。

美国市场在本公司的战略布局中占有重要地位。美国拥有全球最大的承包工程市场，工程承包市场每年投资总额已超过 1 万亿美元，近年来保持年均 3% 以上的增长速度。此外美国建筑市场开放程度较高，一旦进入美国市场就容易辐射全球市场。美国约有 67 万家工程承包商，其中约 4 万家是大型工程承包商，20 万家是房建工程承包商，还有 43 万家是贸易承包商。在美国，很少有承包商既从事房屋建筑项目又从事大型工程项目，他们通常专攻某一方面或某一类型工程项目并不断专业化。

美国承包工程项目大致分为两大类：房屋建筑项目和大型工程项目。这两大类项目中都含有公共项目和私营项目，分别约占投资额 24% 和 76%。其中，住房项目投资在美国工程承包市场占有重要地位，约占其国内工程投资的一半以上。

本公司在美国主要通过设立中建美国控股公司来开拓当地市场，前期主要经营的业务以房地产开发为主，伴有少量的承包业务，自 90 年代中期将经营重点转向工程承包，是当地最大的中资建筑企业，并已经进入了美国主流工程承包市场，承接了中国驻纽约总领馆公寓楼、海尔集团美国南卡电冰箱厂厂房、南卡州的 7 个大学及高中项目、纽约布鲁克林西 8 街地铁站、纽约 Ramp—X 匝道高速公路、中国银行纽约分行的改建装修项目、纽约曼哈顿万豪酒店工程、纽约洋基体育场火车站设计建造项目等，大大提高了“中国建筑”在美国主流市场的影响力和知名度。本公司在美国累计已签订合同额 7.27 亿美元，其中，2008 年新签合同总金额超过 1.1 亿美元，目前正在积极向周边国家拓展业务。

### （三） 房地产开发与投资

#### 1、 房地产开发与投资业务概况

##### （1） 房地产开发业务

房地产开发经营是本公司的主要业务之一，也是本公司利润最主要的来源之一。本公司的房地产业务由中国海外和中建地产构成。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司的土地储备约 3,427 万平方米。

“中海地产”是本公司最早创立的房地产业务品牌，也是本公司房地产业务最主要的载体。1992 年 8 月 20 日，中国海外在香港联合交易所成功上市，成为首家以香港本地业务资产直接上市的中资企业。作为跨地域、具有国家一级房地产开发资质的全国性房地产领军企业，中国海外向社会提供了数万套优质住宅产品。从 1988 年开始，中国

海外发挥在香港房地产市场积累的丰富经验与竞争优势，大力拓展中国内地市场，通过全国性布局与规模化扩张，先后在深圳、上海、广州、北京、成都、长春、西安、南京、中山、苏州、佛山、宁波、重庆、杭州、天津、沈阳、济南、青岛、珠海等地进行房地产开发、物业投资和物业管理服务。中国海外通过精品策略与专业化运作模式获得了社会各界的广泛认可，品牌价值不断提升。

中建地产目前主要从事二线城市周边地区和三、四线城市中低档住宅的开发业务，致力于成为中国最大的保障性住宅供应商之一。在国内房地产市场快速发展的环境下，借助本公司在房屋建筑工程领域的深厚实力及经验，并充分利用下属各工程局和设计院对所在区域市场的深入了解、与地方政府的良好合作关系以及长期积累的广泛营销网络，中建地产积极稳妥地开展房地产投资开发业务。凭借本公司拥有的国内外建筑工程承包、设计勘察及装饰园林一体化的产业链条，中建地产将在大型经济开发园区、新城规划建设以及旧城区改造等项目领域具有较强的竞争优势。

## **(2) 物业投资业务**

中国海外在中国内地和香港市场进行商业地产投资业务，主要的投资物业包括香港中海大厦、海悦豪庭商场，深圳中海大厦，广州东山广场等。近几年，中国海外在中国内地选择性的增加商业地产项目投资，目前主要选择在投资回报率较高的北京和上海等城市的核心区域，发展甲级写字楼和优质商场，包括位于北京金融街的中海地产大厦及位处北京中心商务区（CBD）的中海广场。而中建地产目前也拥有北京中建大厦、中建商务大厦、中建鸿达大厦、上海中建大厦、长沙中建大厦、武汉中建三局大厦等可观的持有型物业。

## **(3) 物业管理业务**

中海集团是国内最早设立物业管理公司的企业之一，中海物业管理已发展成为中国内地和香港物业管理行业的领先者和知名品牌，累计管理面积超过 4,100 万平方米。

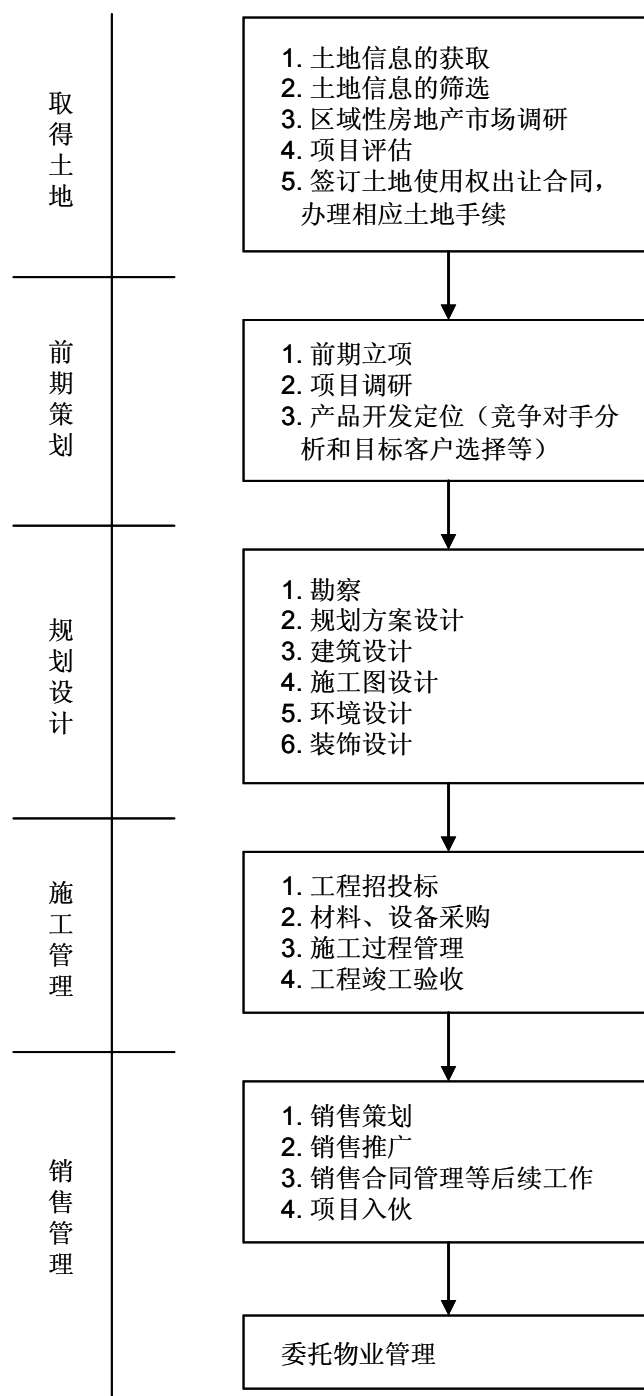
## **2、 市场占有率情况及未来变化趋势**

作为中国最大的房地产开发商之一，本公司的商品房销售规模和销售面积尽管一直处于行业领先地位，但由于中国房地产行业总体集中度低，本公司过去几年的市场份额不足 1%。随着公司业务持续扩张，以及宏观调控政策带来的行业集中度的逐步提升，本公司有信心稳步提升公司的市场份额。

### 3、 房地产开发业务流程图

房地产行业典型的生产流程是研究立项、取得土地、规划设计、建造房屋，然后销售或者租赁，具体的房地产开发项目涉及很多政府部门的行政管理。公司的房地产项目开发流程如下：





#### 4、房地产业务的主要经营策略及经营模式

##### （1）房地产经营的市场定位及主要消费者群体

中国海外以在中国内地经济较发达的一、二线城市（以直辖市、省会城市为主），以及港澳地区开发高中档住宅为主，满足不同层次客户的需求，产品重点强调“生态环保、科技领先、人文归属”三大理念。

中建地产业务定位为发挥建筑、设计、基础设施、房地产开发等专业协同优势，发挥与房屋建筑承包业务紧密结合的新经济园区开发、旧城改造及新城规划建设等业务优势；发展各工程局、设计院等以二线城市周边地区及三、四线城市为主的中低档大众精品住宅、经济适用房和廉租房开发业务；在海外市场进行房地产业务的探索与开发。

## **(2) 主要从事房地产项目的类型及经营模式**

中国海外的房地产开发业务目前以高中档精品住宅物业为主，适当投资或持有核心城市优质的商业物业；在经营模式上多以自主经营并设立区域公司的形式开展业务，部分项目考虑合作与合资开发。

中建地产的房地产开发业务目前以各类中低档住宅、经济适用房及廉租房为主，并将大力开展新经济园区建设、新城规划建设以及一级土地开发等业务，通过批量化、标准化的生产方式大面积开发保障性住宅项目；在经营模式上多以自主经营并设立项目公司的形式开展业务，部分项目考虑合作与合资开发。

## **(3) 房地产业务的主要融资方式**

本公司房地产业务的主要融资方式包括自有资金、银行贷款和资本市场融资等。

## **(4) 房地产业务的主要营销理念和销售模式**

营销理念：秉承“诚信卓越，精品永恒”、“以过程精品”塑造“楼楼精品”的经营宗旨，本公司以产品的整体质量、高舒适度和文化品位赢得市场，为客户提供优质服务，不断地提高品牌形象，为消费者营造理想的人文居住环境。

销售模式：本公司主要采用自主销售和委托代理相结合的模式进行销售，并根据市场条件的不断变化采取灵活的销售手段。同时，针对部分高档项目采用与实力较强的代理公司合作的方式，既可以享用其客户资源，又可通过合作提高自己的销售管理能力。

## **(5) 房地产项目的定价模式**

本公司在对拟开发项目所处地区的地理位置、自然环境、居民收入水平、生活配套设施、经济发展和情况、市场供求状况、周边地区同类房产的价格以及开发成本等因素进行综合考虑的基础之上，确定产品的销售价格。

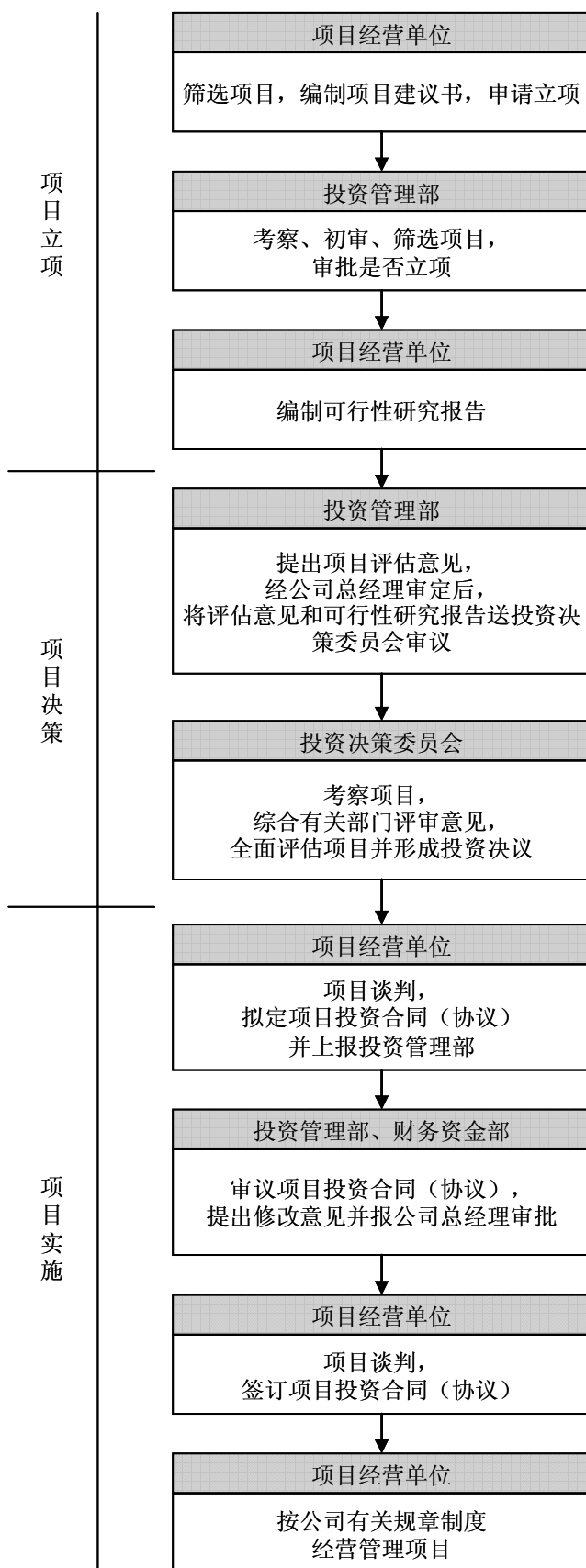
## **(6) 房地产项目采用的物业管理模式**

目前中国海外所开发的楼盘主要由公司下属的“中海物业”提供物业服务。

## 5、公司房地产业务的经营管理体制及内部控制体系

### (1) 房地产开发项目决策程序及管理机制

本公司房地产项目投资的基本操作程序主要为（以中海地产为例）：项目经营单位筛选项目，编制项目建议书，报总部投资管理部申请立项，立项之后由项目经营单位编制可行性研究报告报公司总部投资决策委员会进行投资审批。公司日常的投资业务运作与管理程序主要如下图所示：



## **(2) 公司房地产开发项目管理架构的设置**

公司开发每一个房地产项目，会选择由当地子公司或者新设立项目公司来进行开发，项目公司的管理服从总部的相关管理制度规定。

## **(3) 公司房地产开发质量控制体系**

公司已经建立起一套规范化、专业化、程序化的房地产业务运作体系。针对房地产开发过程的各个环节，公司制订了相应的项目管理、成本管理、设计变更管理、采购管理、合同管理等各项管理办法作为质量管理体系的组成部分。

对于开发过程中面临的特殊环境（主要指开发项目所处地区地上地下存在文物、气候条件不利于开发或在环保方面有严格限制等情况），公司在项目开发之前会进行全面的调查和论证，明确项目开发的可行性，必要时组织专家对项目进行评估，提出多套施工方案以供选择；在施工过程中严格按图纸、国家规范及政府文件进行施工，采用合理的技术及施工工艺，确保施工质量，并与施工单位及监理单位密切合作，对临时出现的情况及时进行沟通，合理解决；施工结束后，对项目进行质量跟踪，确保施工质量。

## **6、 公司房地产业务的资质等级和技术情况**

### **(1) 公司房地产业务的资质情况**

请参见本章“八、发行人拥有的经营资质”。

### **(2) 公司房地产业务的专业技术人员情况**

截至 2008 年底，中国海外房地产开发系统共有专业技术人员 1,778 人，其中硕士及以上占 18%，本科占 65%，大专及其它占 17%。中建房地产开发系统共有专业技术人员 711 人，其中硕士及以上占 9%，本科占 53%，大专及其它占 38%。

### **(3) 公司房地产业务的新材料、新技术和新工艺使用情况**

本公司在项目开发建设过程中，严格执行建设部的有关标准，注重规划和建筑设计创新，大量采用了先进成熟的新技术、新工艺、新材料和新设备，提高建筑的安全性能，改善居住条件，提升产品品质，引领住宅市场发展。

此外，公司以国家环保节能政策为导向，积极开展绿色建筑研究，不仅制定了《中海地产绿色建筑推行实施办法》和《中海地产绿色建筑技术导则》，还在各地确定示范项目，全面落实绿色建筑标准，并根据不同物业形态特点推出“中海地产别墅产品典型

技术组合”、“中海地产多层产品典型技术组合”、“中海地产高层产品典型技术组合”三类技术组合。具体而言，在节能节水方面，公司在深圳中海半山溪谷项目中采用了“太阳能热水系统”，利用热效率高的真空管太阳能集热器为住户提供热水，节约了大量天然气与电能；在成都中海国际社区项目中，通过建筑主体外墙采用外保温技术，房屋门窗采用断热桥型材和中空玻璃实现了建筑主体节能。在减少污染和噪音方面，采用了“动力新风系统”和“污水生化处理技术”，大幅减少了噪音和污水情况。

公司将以提高居住舒适度和住宅产品的科技含量为目标，并坚持节能、环保、可持续发展的生态设计理念，在加大对新材料、新技术和新工艺的研究和应用的同时，提高施工效率，降低施工成本，确保产品质量。

## **7、 房地产开发过程中涉及的各项具体业务的运行情况**

### **(1) 项目设计单位、设计方案的选择**

公司根据国家有关规定，主要采取招投标方式选择设计单位和设计方案。具体选择方式为：公司在根据设计单位资质、行业信誉、与本公司的合作程度、设计质量及服务质量等信息建立的设计单位数据库的基础上，结合项目本身的特点，筛选出相关单位进行招标，再根据公司现有的可量化的评标体系，进行评标，选择设计单位。公司还致力于建立战略合作伙伴关系，保持与优秀设计公司长期稳定的合作关系。

### **(2) 项目承建及监理单位的选择、管理与监督**

公司通常采用邀请招标的方式选择施工和监理单位，邀请招标时必须有六家以上的投标单位参与竞标。公司制定了严格的招标工作流程，并组织专门的评标小组进行科学评标，招标手续完备，过程严谨。

在施工单位的选择方面，公司通常根据具体项目的技术特点、现场条件及工期要求等，择优选择实力雄厚、专业性强、在施工经验和技术方面有特殊优势的企业承担项目的建设。对于技术简单、规模不大的施工招标原则上应按合理最低投标价确定中标单位。

对于监理单位的选择，公司一般根据报价并结合专业资质、人员配置、监理方案以及相关项目监理经验等因素选择中标单位。此外，在政府有关质量监督部门的监督下，公司工程管理部、各分公司工程管理部、项目部与监理单位分工合作，共同完成工程进度、质量和投资控制。

### （3）出租物业的经营方式

公司的出租物业管理方式为地产销售部门负责招商，事先根据位置、经营范围等设定租金的上下限范围；租户进驻后，日常管理由物业服务中心负责。

## 8、 公司开展房地产业务的主要市场分析

（1）珠三角地区（目前本公司开展业务的主要城市包括：深圳、广州、中山、佛山、珠海等）

**深圳。**2007年深圳市国内生产总值达6,765.4亿元，比2006年增长14.7%，经济总量位居全国大中城市第四位。根据深圳统计局的统计，2007年深圳居民人均可支配收入24,870元，比上年增长10.2%。近几年，深圳市房地产开发投资额、竣工面积、销售面积和销售额稳中有升。2007年深圳完成房地产开发投资额461.0亿元，较2006年下降0.2%。全年商品住宅施工面积为2,185.5万平方米；商品住宅新开工面积为621.9万平方米；竣工面积为434.7万平方米；预售商品住宅销售面积为500.4万平方米；商品住宅批准预售面积累计为589.2万平方米。

深圳房地产行业起步早，市场相对成熟，拥有众多品牌房地产企业。深圳市土地面积2,020平方公里，在全国的大中型城市中占有土地面积最少，土地资源稀缺。作为一个移民城市，深圳每年新增约30万人口，为房地产市场带来巨大的刚性需求。虽然2007年下半年以后，随着国家宏观调控政策的贯彻落实，深圳房地产市场出现了一定幅度的调整，但长期来看，深圳房地产市场将继续保持平稳发展的态势。

**广州。**2007年广州全市实现国内生产总值7,050.8亿元，按可比价格计算，比上年增长14.5%。据抽样调查，2007年全年城市居民家庭人均可支配收入22,469元，增长13.2%，扣除价格因素，实际增长9.5%。多年来广州房地产市场一直保持健康、稳定、持续、有序的发展态势。广州和深圳类似，房地产市场发育早，市场较成熟，房地产运作较为规范，开发理念和开发水平在全国居于领先水平。

广州2007年全年房地产开发完成投资703.8亿元，增长26.4%，其中商品住宅开发完成投资473.4亿元。全年商品住宅施工面积为3,595.0万平方米；商品住宅新开工面积为1,160.3万平方米；竣工面积为674.9万平方米；商品住宅销售面积1,280.9万平方米，商品住宅批准预售面积累计为669.8万平方米，商品房销售合同金额1,023.8亿元。

随着广州市经济的持续发展，居民家庭收入稳步提高，居民消费信心逐渐增强，以及举办 2010 年亚运会所带动的城市区域配套设施的改善，预计未来广州房地产市场将延续长期稳定的发展态势。

**(2) 环渤海地区（目前本公司开展业务的主要城市包括：北京、天津、青岛、大连、长春、沈阳等）**

**北京。**在国家加强宏观调控的经济背景下，北京市经济保持持续快速增长的运行态势，城乡居民收入稳定增长，对外贸易增势强劲，消费市场活跃。2007 年北京市实现地区生产总值 9,006.2 亿元，比上年增长 12.3%。全市按常住人口计算，当年全市人均 GDP 达到 56,044 元（按年平均汇率折合 7,370 美元），比上年增长 8.9%。

近年来，北京土地市场一直处于供不应求的状态，供求矛盾始终未能缓和。自 2005 年开始，每年的实际土地供应量都远小于年初制定的年度土地供应计划，完成率基本在 30%左右。2007 年北京房地产开发投资额 1,995.8 亿元，其中商品住宅投资 991.7 亿元。全市商品住宅施工面积 5,914.5 万平方米，下降 6.3%；商品住宅竣工面积 1,853.9 万平方米，下降 15.5%。全年累计实现商品房销售面积 2,176.6 万平方米，销售金额 2,514.7 亿元，销售均价 11,553 元/平方米，与上年同期相比分别增长-16.5%、16.5%和 39.5%。

伴随着 2008 年北京奥运会的召开、CBD 等大规模基础市政建设的推进、北京市国际化和城市化进程的加快、以及北京经济的快速发展和市民购房能力的进一步提高，预计北京房地产市场将继续保持强劲的发展态势。

**(3) 长三角地区（目前本公司开展业务的主要城市包括：上海、南京、苏州、杭州、宁波等）**

**上海。**作为中国的金融和航运中心以及长江三角洲的龙头城市，上海的房地产市场规模位居全国首位。2007 年上海市国内生产总值达到 12,001.2 亿元，比上年增长 13.3%，已连续第 16 年保持两位数增长。人均国内生产总值达到 66,367 元，比上年增长 15%。

2007 年房地产市场稳定增长。全年完成房地产开发投资额 1,307.5 亿元，比上年增长 2.5%；商品房施工面积 10,766.7 万平方米，下降 1.6%；竣工面积 3,380.1 万平方米，增长 3.2%；销售面积 3,695.0 万平方米，增长 22.1%。其中，商品住宅销售面



积 3,279.2 万平方米,增长 25.4%。全年商品房销售额 3,089.4 亿元,比上年增长 41.9%。其中,商品住宅销售额 2,706.3 亿元,增长 47%。

至 2020 年,上海的城市化水平预计将达到 85%。上海的高度城市化对于房地产行业的未来发展具有重要意义,也提供了众多有利的机会。随着“世博会”效应的逐渐显现,黄浦江两岸开发的推进和旧城改造项目的继续实施,未来上海房地产市场仍将长期看好。此外,旧区改造和基础设施建设的带动、市民改善住房条件的需求和大量外来人士的进入,都将在很大程度上带动上海的房地产需求。

#### **(4) 成都及其他经济较发达地区(目前本公司开展业务的主要城市包括:成都、重庆、西安等)**

**成都。**成都市位于中国腹地,是中国西南地区的科技中心、商贸中心、金融中心及通信和交通枢纽中心。2007 年全市实现地区生产总值 3,324.4 亿元,比上年增长 20.9%,是 1994 年以来的最高增长速度。城市居民人均可支配收入 14,849 元,增长 16.1%。

2007 年成都全市房地产开发投资 909.9 亿元,其中住宅开发投资 611.4 亿元。全年商品住宅施工面积 5,434.6 万平方米;商品住宅新开工面积为 1,764.2 万平方米;商品住宅竣工面积 1,061.9 万平方米。全年销售商品住宅 2,101.7 万平方米,商品住宅销售额为 880.6 亿元。

成都中心城区面积小,人口密度高,城市基础设施建设亟待增加是当前成都城市发展的主要特点。2007 年成都主城区的供应量和销售量大幅增长,供销量增幅都超过 50%,市场保持供销两旺的态势,房价增长迅速。随着成都人均收入水平的逐渐提高,尤其是可支配收入的稳步上升,住房自住需求和外地人购房仍将保持持续稳定的增长,房地产市场将继续保持平稳发展的态势。

#### **(5) 港澳地区**

2007 年香港经济增长强劲,国内生产总值达到 16,162 亿港元,较上年增长 6.4%。受到利率接连下调、消费者信心因经济发展而增强,和股市回升等因素带动,2007 年住宅物业成交量创 10 年新高。2007 年共有 10,470 个住宅单位竣工,入住量升至 19,850 个单位,远高于年内工数;写字楼竣工 32 万平方米,是 2006 年的 3 倍;商业物业竣工面积由 2006 年的高位回落至 48,000 平方米,使用面积则显著升至 211,000 平方米。香港房地产市场运作成熟,拥有背靠国内、面向国际的客观优势,再加上利率下调以及

全球资本涌入带来的正面影响，香港房地产市场预计将保持良好发展的态势。

2007年澳门的国内生产总值达到1,536.1亿澳门元，实质增长率为27.3%。房地产行业是澳门的主要经济支柱，对区内经济贡献良多。回归后，特区政府致力把澳门打造成区内的服务平台，以及连结中国内地与葡语国家市场的桥梁。在特区政府的政策支持下，澳门博彩及旅游业发展蓬勃。这不但令澳门成为现代化的娱乐及商贸中心，也带动了市场对酒店、会议中心、购物商场、办公室、住宅的需求。

**(6) 三、四线城市及周边地区（目前本公司开展业务的主要城市包括：唐山、潍坊、惠州、扬州等）**

长期以来，中国内地的三、四线城市经济相对落后，房地产市场起步较晚，缺乏品牌龙头企业，而且价格也增长比较缓慢。但随着国内城市化进程的不断深入和居民收入水平的持续提高，三、四线城市房地产市场供需矛盾逐渐突出，投资价值日趋明显，房地产价格上涨幅度也逐渐加快。尽管近来国家针对房地产行业的调控政策不断出台，但三、四线城市不仅没有受到影响，反而还得到了各种优惠政策支持。由于市场基数低、增长快、容量大、发展可持续性强、竞争相对较弱、土地资源相对充足、开发风险低等一系列优势，使得三、四线城市有可能成为未来几年房地产开发的热点。

## 9、公司房地产项目具体开发情况

### (1) 已开发完工项目

自 2006 年以来，截至 2008 年 12 月 31 日，中国海外主要已开发完工项目基本情况如下，相关证件均已齐全。

2006 年以来中国海外已开发完工地产项目一览表

地区	项目名称	地点	竣工时间	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	销售比例	开发模式	主体工程施工单位	是否进一 步分包	施工单位 资质	工程 质量
深圳	怡美山庄一期	深圳市龙岗区横岗镇康乐路	2007	219,350	290,481	100%	自主开发	深圳市中海建筑工程有限公司	否	一级	良好
	香蜜湖一号	深圳市福田区侨香路与香梅路交汇处	2006	76,046	126,820	99%	合作开发	江苏省华建建设股份有限公司	否	一级	良好
	中海月朗苑	深圳市梅林关外板田雅园路	2006	47,593	97,200	100%	合作开发	深圳市中海建筑工程有限公司	否	一级	良好
	半山溪谷海景合正	深圳市盐田港后方陆域 26 号地块	2007	84,102	97,100	99%	合作开发	汕头市达濠建筑总公司	否	一级	良好
	西岸华府南区	深圳市宝安区松岗镇	2008	427,174	346,493	32%	自主开发	南通建工集团有限公司	否	一级	良好
	大山地南区	深圳市横岗中心区横岗六约	2007	90,226	92,500	45%	自主开发	深圳市中海建筑工程有限公司	否	一级	良好
	中海怡瑞山居/怡翠山庄	深圳市布吉	2007	48,147	93,108	98%	自主开发	江苏建兴建工集团有限公司	否	一级	良好
北京	中海城一期 I 区	北京市朝阳区成寿寺路	2006	61,603	146,000	95%	自主开发	北京市第二建筑工程有限责任公司	否	一级	良好

地区	项目名称	地点	竣工时间	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	销售比例	开发模式	主体工程施工单位	是否进一 步分包	施工单位 资质	工程 质量
	中海城一期 II 区	北京市朝阳区成寿寺路	2008	9,883	26,883	90%	自主开发	北京市第二建筑工程 有限责任公司	否	一级	良好
	瓦尔登湖一期	北京市昌平区第九出口 定泗路(沙河水库南侧)	2006	67,045	17,671	86%	合作开发	承德华宇建筑安装工程 有限责任公司	否	一级	良好
	瓦尔登湖二期	北京市昌平区第九出口 定泗路(沙河水库南侧)	2008	267,369	121,318	89%	合作开发	承德华宇建筑安装工程 有限责任公司	否	一级	良好
上海	翡翠湖岸一期 II 区	上海市青浦区赵巷镇业 辉路 88—89 弄	2008	185,166	52,055	100%	自主开发	中天建设集团有限公司	否	一级	良好
	中海瀛台花园一期	上海市徐汇区龙吴路 1266 号	2007	97,112	194,986	99%	合作开发	中国建筑工程总公司	否	一级	良好
宁波	东湖观邸一、二期	宁波市东钱湖旅游度假 区	2008	248,681	252,423	99%	自主开发	中天建设集团有限公司	否	一级	良好
广州	中海观园国际	广州市天河区金穗路和 海业路的交汇处	2006	18,096	150,894	99%	自主开发	中建三局第一建设工 程有限责任公司	否	一级	良好
	璟晖华庭一期	广州市珠江新城	2007	10,217	98,159	99%	自主开发	中国建筑三局(广州) 第一建筑安装工程公 司	是	一级	良好
	锦城大厦	广州市东风东路 858 号	2007	2,884	32,528	99%	合作开发	中国建筑工程总公司	否	特级	良好
	锦城南苑	广州市中山一路 26 号	2008	11,079	46,940	99%	自主开发	中国对外建设总公司	是	一级	良好
佛山	中海万锦豪园一、二期	佛山市南海区南九路 8 号	2008	170,394	489,312	98%	自主开发	中国建筑第八工程局	否	一级	良好

地区	项目名称	地点	竣工时间	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	销售比例	开发模式	主体工程施工单位	是否进一 步分包	施工单 位 资质	工程 质量
	中海金沙湾一期	佛山南海黄歧	2007	69,502	208,336	99%	自主开发	中建三局第一建设工程有限责任公司	是	一级	良好
成都	国际社区 4#地	成都市城西羊西线蜀西路	2006	49,165	80,766	99%	合作开发	成都海宏建筑工程有限公司	否	二级	良好
	国际社区 5#地	成都市城西羊西线蜀西路	2008	111,657	114,193	99%	合作开发	四川省崇州市大划建筑工程有限公司	否	二级	良好
	国际社区 6#地 B 区	成都市城西羊西线蜀西路	2008	33,741	34,507	99%	合作开发	四川省崇州市大划建筑工程有限公司	否	二级	良好
	国际社区 7#地	成都市城西羊西线蜀西路	2008	209,013	213,759	90%	合作开发	四川省崇州市大划建筑工程有限公司	否	二级	良好
	龙湾半岛 A1-1, B1 区	成都市武侯区龙腾中路	2008	34,072	130,698	99%	自主开发	四川福光锦官建设工程有限责任公司	否	二级	良好
	中海格林威治城	成都市望江路 1 号	2006	50,821	177,874	99%	自主开发	成都倍特建筑安装工程有限公司	否	一级	良好
	中海常青藤花园	成都市青羊大道龙腾中路	2006	16,342	49,575	100%	自主开发	成都海宏建筑工程有限公司	否	二级	良好
南京	中海塞纳丽舍二期	南京市河西新城嵩山路 126 号	2007	60,264	112,323	99%	自主开发	深圳市中海建筑工程有限公司	是	一级	良好
长春	莱茵东郡一期	长春市临河街 7477 号	2006	57,342	305,296	100%	自主开发	江苏南通六建建设集团有限公司	否	特级	良好
	莱茵东郡二期	长春市临河街 7477 号	2006	72,094	305,296	97%	自主开发	江苏南通六建建设集团有限公司	否	特级	良好

地区	项目名称	地点	竣工时间	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	销售比例	开发模式	主体工程施工单位	是否进一 步分包	施工单位 资质	工程 质量
	水岸馨都	长春市彩织街与世荣路 交会处	2008	237,246	323,760	92%	自主开发	江苏南通六建建设集 团有限公司	否	特级	良好
	歌雅园	长春市净月潭经济开发 区	2006	170,000	203,848	100%	自主开发	江苏南通六建建设集 团有限公司	否	特级	良好
	南湖一号	长春市朝阳区工农广场	2008	56,438	90,000	54%	自主开发	江苏南通六建建设集 团有限公司	否	特级	良好
中山	中海翠林兰溪一期	中山市沙溪镇 105 国道 大涌路口	2006	77,027	72,121	95%	自主开发	深圳中海建筑工程 有限公司	是	一级	良好
	中海翠林兰溪二期	中山市沙溪镇 105 国道 大涌路口	2008	60,398	63,336	96%	自主开发	深圳中海建筑工程 有限公司	是	一级	良好
西安	西安中海华庭一期	西安市南二环西段 228 号	2006	54,501	151,711	100%	自主开发	中国建筑工程总公司	是	一级	良好
	国际社区铂宫一期	西安市曲江新城区	2008	16,631	43,290	78%	自主开发	中建四局第一建筑工 程公司	是	一级	良好
重庆	北滨一号 I 区	重庆市江北区北滨路花 红梁地段	2008	98,701	152,756	90%	自主开发	重庆三建	是	一级	良好
苏州	湖滨一号一期	苏州市工业园区	2007	59,044	129,094	99%	自主开发	中国建筑第六工程局 第三分公司	否	一级	良好
	湖滨一号二期	苏州市工业园区	2008	71,022	155,283	97%	自主开发	中国建筑第六工程局 第三分公司	否	一级	良好
	中海星湖国际	苏州工业园区	2008	107,496	184,259	91%	自主开发	浙江中成建工集团 有限公司	是	特级	良好

地区	项目名称	地点	竣工时间	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	销售比例	开发模式	主体工程施工单位	是否进一 步分包	施工单位 资质	工程 质量
	半岛华府	苏州市工业园区	2006	98,179	98,679	100%	自主开发	南通四建集团有限公司	否	特级	良好
港澳	寰宇天下	澳门黑沙环中段	2007	131,224	152,770	100%	自主开发	中国建筑工程(澳门)有限公司	否	不适用	良好
	喜居	香港九龙深水埗	2008	400	4,198	96%	自主开发	海悦建筑工程有限公司/不适用	否	不适用	良好
	土瓜湾	香港九龙土瓜湾道 307 号	2008	687	6,684	64%	自主开发	海悦建筑工程有限公司/不适用	否	不适用	良好

自 2006 年以来，截至 2008 年 12 月 31 日，中建地产主要已开发完工项目基本情况如下，相关证件均已齐全。

2006 年以来中建地产已开发完工地产项目一览表

地区	项目名称	地点	竣工时间	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	销售比例	开发模式	主体工程施工单位	是否进一 步分包	施工单位 资质	工程 质量
南阳	百里奚住宅小区项目	河南省南阳市百里奚路	2008	19,631	38,393	100%	自主开发	中国建筑第七工程局	否	特级	良好
武汉	新时代商务中心项目	武汉市中南路	2007	9,800	94,394	29%	自主开发	中国建筑第三工程局	否	特级	良好
上海	上海中建大厦	上海市浦东区陆家嘴	2008	9,189	90,247	0%	合作开发	中国建筑第八工程局	否	特级	良好

## (2) 目前正在开发建设中项目

截至 2008 年 12 月 31 日，中国海外主要在建项目基本情况如下：

中国海外主要在建项目一览表

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日 累计完成投 资 (万元)	首期开工 日期	计划竣工 日期	主体工程施工单 位名称/资质/是 否分包	项目销售 情况	项目五证 取得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
深圳	大山地北 区	深圳市横岗 中心区横岗 六约	73,209	159,800	71,849	37,048	2008-2	2009-12	深圳市中海建筑 工程有限公司/一 级/否	北区部分 在售	四证齐全, 取得部分 预售证	自主开发	住宅	别墅部分 基本竣工, 高层 在建
	阳光玫瑰 园	深圳南山月 亮湾	44,199	125,398	52,786	23,985	2008-9	2009-10	南京建工集团有 限公司/一级/否	在售, 分批 推出	四证齐全, 取得部分 预售证	合作开发	住宅	主体施工
	中海康城 国际南区	深圳龙岗区 体育新城	118,799	485,200	250,296	46,070	2007-9	2011-7	深圳市建安集团 有限公司/一级/ 否	在售, 分批 推出	四证齐全, 取得部分 预售证	自主开发	住宅	主体施工
中山	中海翠林 兰溪	中山市沙溪 镇虎迹村	328,181	303,205	96,869	79,308	2007-8	2010-6	江苏中兴建设有 限公司/特级/否	在售, 分批 推出	四证齐全, 取得部分 预售证、房 产证	自主开发	住宅	一、二期 已竣工, 三期主体 施工
广州	中海花城 湾	广州市珠江 新城	33,264	316,824	153,756	68,912	2004-10	2011-12	中国建筑第八工 程局广州分公司/ 一级/否	在售	四证齐全, 取得部分 预售证	自主开发	住宅	一期已基 本竣工, 二期拆迁 工程
	璟晖华庭 二期	广州市珠江 新城	12,057	108,786	70,009	41,556	2007-4	2009-12	中国建筑三局 (广州) 第一建 筑安装工程公司/ 一级/否	在售, 分批 推出	四证齐全, 取得部分 预售证	自主开发	住宅	主体施工
	金沙馨园	广州市金沙 洲 F 区	127,253	306,492	139,160	76,252	2007-8	2010-1	中建三局第一建 设工程有限责任 公司/一级/否	在售, 分批 推出	四证齐全, 取得部分 预售证	自主开发	住宅	在建



地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日 累计完成投 资 (万元)	首期开工 日期	计划竣工 日期	主体工程施工单 位名称/资质/是 否分包	项目销售 情况	项目五证 取得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
佛山	中海万锦 豪园三期	佛山市南海 桂城	100,073	287,373	98,000	43,089	2007-8	2010-3	中天建设集团有 限公司/特级/否	在售,分批 推出	四证齐全, 取得部分 预售证	自主开发	住宅	主体施工
	中海金沙 湾二、三 期	佛山市南海 黄歧	339,333	1,129,959	470,649	184,638	2005-12	2011-12	中建三局第一建 设工程有限责任 公司/一级/否	二期在售, 分批推出	四证齐全, 取得二期 商品房销 售许可证	自主开发	住宅	二期主体 施工
	中海文华 熙岸	佛山市禅城	117,173	310,696	155,762	190,211	2007-4	2009-12	中建三局第一建 设工程有限责任 公司/一级/否	在售,分批 推出	四证齐全, 取得部分 预售证	自主开发	住宅	主体施工
珠海	滨海湾	前山沿河路 东三台石路 侧	19,161	76,613	51,572	24,015	2008-6	2009-12	中建三局第一建 设工程有限责任 公司/一级/否	尚未销售	已取得土 地使用证、 建设用 地规划许 可证、建 设工程 规划许 可证、一 期施工 许可证、 部分预 售证	自主开发	住宅	在建
珠江三角洲地区小计			<b>1,312,702</b>	<b>3,610,347</b>		<b>815,084</b>								
上海	翡翠湖岸 二期	上海市青浦 赵巷镇 5 号 地块	127,950	58,915	33,191	29,613	2006-12	2009-5	中天建设集团有 限公司/一级/否	二期 I 基本 销售完毕, 二期 II 在 售	五证齐全	自主开发	住宅	二期 I 竣 工, 二期 II 在建

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日 累计完成投 资 (万元)	首期开工 日期	计划竣工 日期	主体工程施工单 位名称/资质/是 否分包	项目销售 情况	项目五证 取得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
	花园瀛台二期	上海市龙吴路 1270 号	83,241	137,533	66,819	26,258	2008-4	2009-12	中国建筑工程施工总公司/一级/否	尚未销售	四证齐全, 缺商品房销售许可证	合作开发	住宅	在建
	建国东路 65 号地	上海市建国东路	18,360	161,821	296,348	111,320	2008-9	2011-10	中建八局/一级/否	尚未销售	已签订土地出让合同	合作开发	商业	桩基工程
	万锦城	上海市闸北区 190 号地块	68,246	266,165	352,639	214,297	2008-5	2011-12	中建四局/一级/否	尚未销售	已签订土地出让合同	自主开发	住宅	地下室施工
宁波	东湖观邸三期、四期	宁波市东钱湖旅游度假区	87,374	89,772	84,833	20,897	2005-12	2010-6	宁波建工集团公司/一级/否	三期在售, 四期未售	四证齐全, 取得三期商品房销售许可证	自主开发	住宅	三期主体施工, 四期桩基工程
	雍城世家	宁波市高教园区	198,044	427,772	274,430	61,684	2008-5	2011-3	浙江天元建设集团股份有限公司/一级/否	一期在售	四证齐全, 取得一期商品房销售许可证	合作开发	住宅	一期主体施工
南京	中海凯旋门	南京市鼓楼区	23,077	109,046	95,348	41,275	2007-6	2009-12	南通建筑工程总承包有限公司/特级/否	在售, 分批推出	四证齐全, 一期取得预售许可证	自主开发	住宅	一期部分竣工, 二期在建
苏州	御湖熙岸	苏州市工业园区	260,452	316,624	200,050	151,379	2006-11	2009-6	南通四建集团有限公司/特级/否	在售, 分批推出	五证齐全	自主开发	住宅	在建, 部分 08 年底竣工

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日 累计完成投 资 (万元)	首期开工 日期	计划竣工 日期	主体工程施工单 位名称/资质/是 否分包	项目销售 情况	项目五证 取得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
	苏州国际社区	苏州工业园区	662,961	1,439,452	358,458	207,025	2008-5	2010-5	浙江海天建设集团有限公司/特级/否	部分在售	四证齐全,取得部分商品房销售许可证	自主开发	住宅	已开工,部分主体施工
	胥江岸花园	苏州沧浪区	48,138	230,328	132,778	66,009	2007-12	2010-6	南通四建集团有限公司/特级/否	部分在售	四证齐全,取得部分商品房销售许可证	自主开发	住宅	一期在建
杭州	钱塘山水	杭州市滨江区东信大道	47,735	151,588	86,614	57,800	2008-1	2009-12	浙江东冠建设工程有限公司/一级/否	在售,分批推出	四证齐全,取得部分预售许可证	自主开发	住宅	主体施工
	金溪园	杭州市西湖区三墩镇 26 号地块	33,462	81,049	62,348	38,250	2008-8	2010-6	歌山建设集团有限公司/一级/否	尚未销售	四证齐全,取得部分预售许可证	自主开发	住宅	在建
长江三角洲地区小计			<b>1,659,040</b>	<b>3,470,065</b>		<b>1,025,807</b>								
北京	中海城二期	北京市朝阳区小红门	174,393	497,207	196,150	135,596	2007-9	2011-10	中国建筑第八工程局/特级/否	在售,分批推出	四证齐全,取得部分商品房销售许可证	自主开发	住宅	在建
	紫御公馆	北京市崇文松林里	82,898	391,600	233,722	87,671	2008-3	2011-6	中建八局/一级/是	1、2 号楼在售	四证齐全,取得部分预售许可证	自主开发	住宅	主体施工

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日 累计完成投 资 (万元)	首期开工 日期	计划竣工 日期	主体工程施工单 位名称/资质/是 否分包	项目销售 情况	项目五证 取得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
	中海广场	北京市朝阳区 光华东里	19,183	139,220	198,509	192,450	2006-12	2009-10	中建三局建设工 程股份有限公司/ 特级/否	为持有物 业	四证齐全, 缺商品房 销售许可 证	自主开发	商业	在建, 部 分 08 年 底竣工
天津	御湖翰苑	天津市红旗 南路	19,002	137,636	152,779	57,390	2008-3	2010-6	中建三局/一级/ 是	一期在售	四证齐全, 取得部分 预售许可 证	自主开发	住宅	部分楼栋 主体施工
济南	紫御东郡	济南市历下 区	172,857	351,974	147,315	39,967	2008-10	2010-12	济南一建集团总 公司/一级/是	尚未销售	四证齐全, 缺商品房 销售许可 证	自主开发	住宅	桩基工程
大连	中海英伦 观邸	大连市新生 路北侧锦十 路南侧	87,400	162,985	135,054	83,489	2008-6	2009-12	九洲建设集团有 限公司/一级/是	尚未销售	四证齐全, 缺商品房 销售许可 证	自主开发	住宅	主体施工
	中海华庭	大连市高新 技术产业园 区	43,600	120,385	85,243	48,238	2008-3	2009-12	中国建筑一局 (集团)有限公 司/一级/否	在售,分批 推出	四证齐全, 取得部分 商品房销 售许可证	自主开发	住宅	主体施工 阶段, 部 分 08 年 底竣工
青岛	银海一号	青岛银川西 路 7 号	58,134	238,032	163,659	91,015	2007-12	2009-12	青岛建设集团华 友发展有限公司/ 一级/否	尚未销售	四证齐全, 缺商品房 销售许可 证	自主开发	住宅	一期在建
	中海熙岸	青岛市胶南 海王路	85,833	246,041	85,249	30,831	2008-3	2010-12	青建集团股份公 司/一级/否	在售,分批 推出	四证齐全, 取得部分 商品房销 售许可证	自主开发	住宅	主体施工

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日 累计完成投 资 (万元)	首期开工 日期	计划竣工 日期	主体工程施工单 位名称/资质/是 否分包	项目销售 情况	项目五证 取得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
沈阳	国际社区	沈阳市和平区	470,798	1,602,595	852,494	174,221	2008-4	2011-05	南通五建建设工程有限公司/一级/否	尚未销售	四证齐全, 缺商品房销售许可证	自主开发	住宅	一期在建
长春	莱茵东郡三期	长春市临河街 7477 号	139,008	305,296	50,908	48,977	2007-3	2007-12	江苏南通六建建设集团有限公司/特级/否	在售, 分批推出	五证齐全	自主开发	住宅	主体施工阶段, 部分 07 年底竣工
	中海国际社区	长春市南环城路	500,843	999,960	374,978	150,959	2007-10	2009-12	江苏南通六建建设集团有限公司/特级/否	一期在售	四证齐全, 取得一期商品房销售许可证	自主开发	住宅	一期部分 08 年底竣工
	金城中央	长春市长春大街以南	89,100	181,071	79,044	52,087	2008-4	2009-6	江苏南通六建建设集团有限公司/特级/否	一期在售	四证齐全, 取得一期商品房销售许可证	自主开发	住宅	一期主体施工
环渤海地区小计			<b>1,943,049</b>	<b>5,374,002</b>		<b>1,192,891</b>								
成都	国际社区	成都市金牛区金牛乡	551,353	563,866	315,310	87,435	2006-3	未定	成都海宏建筑工程有限公司/二级/否	部分地块在售	四证齐全, 取得部分商品房销售许可证	合作开发	住宅	分地块开发, 部分竣工
	龙湾半岛	成都市武侯区龙爪村	100,211	389,739	128,488	131,487	2006-8	2009-12	四川福光锦官建设工程有限公司/二级/否	部分地块在售	四证齐全, 取得部分商品房销售许可证	自主开发	住宅	分地块开发, 部分竣工

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日 累计完成投 资 (万元)	首期开工 日期	计划竣工 日期	主体工程施工单 位名称/资质/是 否分包	项目销售 情况	项目五证 取得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
	中海兰庭	成都市高新区大源组团	73,401	367,419	125,348	65,098	2007-4	2009-3	四川福光锦官建设工程有限责任公司/二级/否	在售,分批推出	四证齐全,取得一期商品房预售许可证	自主开发	住宅	主体施工
	城南一号地	成都市高新区起步区	151,343	511,574	284,059	152,327	2008-6	2012-12	成都市新大业建设工程有限公司/二级/否	在售,分批推出	四证齐全,取得部分商品房销售许可证	自主开发	住宅	一期在建
	翠屏湾	成都高新区丰收片区	63,784	293,555	148,825	96,160	2007-12	2009-10	四川福光锦官建设工程有限责任公司/二级/否	在售,分批推出	四证齐全,取得部分商品房销售许可证	自主开发	住宅	主体施工
重庆	北滨华庭	重庆市江北区北滨路花红梁地段	65,800	101,837	39,840	28,092	2007-4	2010-3	重庆市第三建设有限责任公司/一级/否	尚未销售	四证齐全,缺预售证	自主开发	住宅	主体施工
	国际社区	重庆市南岸区弹子石	564,912	2,280,000	1,293,332	479,061	2008-3	2014-3	海南省第四建筑工程公司/一级/否	在售,分批推出	四证齐全,取得部分商品房销售许可证	合作开发	住宅	部分地块在建
西安	国际社区	西安市曲江新城区	640,056	1,668,620	652,515	214,903	2007-10	2013-6	中国建筑第四工程局第一建筑工程公司/一级/是	在售,分批推出	四证齐全,取得部分商品房销售许可证	自主开发	住宅	部分地块在建,其它地块前期规划
成都及其他内地城市小计			<b>2,210,860</b>	<b>6,176,610</b>		<b>1,254,563</b>								
香港	牛津道 1 号	香港牛津道 1 号	3,113	8,964	62,570	45,330	2006-10	待定	现恒建筑有限公司/不适用	尚未销售	不适用	自主开发	住宅	在建
	赤柱滩道 6 号	香港赤柱滩道 6 号	3,766	6,394	61,160	51,526	2007-2	2009-7	永基建筑有限公司/不适用	尚未销售	不适用	自主开发	住宅	在建

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面 积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日 累计完成投 资 (万元)	首期开工 日期	计划竣工 日期	主体工程施工单 位名称/资质/是 否分包	项目销售 情况	项目五证 取得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
港澳地区小计			6,879	15,358		96,856								
在建项目合计			7,132,530	18,646,381		4,385,201								

截至 2008 年 12 月 31 日，中建地产主要在建项目基本情况如下：

中建地产主要在建项目一览表

地区	项目	地址	占地 面积 (平方米)	规划建筑 面积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日累计 完成投资 (万元)	首期开 工日期	计划竣 工日期	主体工程施工单 位名称/资质/是 否分包	项目销售 情况	项目五证取 得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
北京	中关村公 馆	北京市海淀区 中关村西 区	7,028	54,641	61,130	30,158	2007-4	2009-5	中国新兴保信建设 总公司/一级/否	在售	五证齐全	合作开发	商业	主体结构 已封顶， 正在进行 装修工程
	西长安中 心项目	北京市海淀区 五棵松	12,900	50,766	35,000	20,903	2006-9	2009-6	中国铁路建筑工程 总公司/特级/否	在售	五证齐全	合作开发	商住	主体结构 已封顶， 外部装修 基本完成

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑 面积 (平方米)	计划 投资额 (万元)	至 2008 年 12 月 31 日累计 完成投资 (万元)	首期开 工日期	计划竣 工日期	主体工程施工单位 名称/资质/是否分 包	项目销售 情况	项目五证取 得情况	项目开发 模式	用地 性质	项目进度
	北京西直 门项目	北京市海淀区	17,117	86,725	50,461	15,060	2008-3	2010-6	江苏省苏中建设集 团股份有限公司/特 级/否	在售	五证齐全	合作开发	商住	主体结构 施工
益阳	益阳市梓 山湖项目	湖南省益阳 市朝阳区	676,431	1,530,000	37,000	29,728	2007-3	2009-6	中国建筑第五工程 局有限公司/特级/ 否	在售	五证齐全	合作开发	商住	一期已开 工
成都	中建西南 院新建办 公楼项目	成都市天府 大道	17,146	75,841	30,000	7,058	2008-1	2009-11	中国建筑第三工程 局/特级/否	尚未销售	四证齐全, 缺商品房销 售许可证	自主开发	商业	基础工程 施工

此外，以下 18 个在建项目为本次募集资金所投向的项目，详细情况请参见“第十三章 募集资金运用”的相关内容。

	项目		项目
1	济南中建文化城住宅项目	10	青岛千智广场住宅项目二期
2	岳阳彩虹阁住宅项目	11	成都斑竹园住宅项目
3	天津阳光金地住宅项目	12	武汉关山住宅项目
4	惠州中天彩虹城住宅项目	13	长沙中建桂苑住宅项目
5	三河北欧小镇住宅项目	14	深圳龙岗万鑫商城住宅项目
6	北京颐合天地住宅项目	15	天津绮景家园住宅项目
7	福州好来·屋住宅项目	16	天津天赐园住宅项目



	项目		项目
8	福州中辉新苑住宅项目	17	长沙华欣公寓住宅项目二期
9	成都人居大源住宅项目	18	都匀银湖星城住宅项目

### (3) 拟开发项目

截至 2008 年 12 月 31 日，中国海外拟开发项目基本情况如下：

中国海外主要拟开发项目一览表

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目五证取得情况	项目土地取得手续情况	项目开发模式	用地性质
深圳	康城花园北区	深圳龙岗区体育新城	37,036	136,515	已取得部分土地使用证、建设用地规划许可证	手续齐全	自主开发	商住
佛山	万锦东苑	佛山桂城街道 A15 区地段	75,936	264,495	已取得土地使用证、建设用地规划许可证	手续齐全	自主开发	住宅
珠海	环宇城	珠海市前山三台石路侧	67,000	310,784	已取得土地使用证	手续齐全	自主开发	商住
	银坑地块	珠海港湾大道	107,948	212,885	已取得土地使用证、建设用地规划许可证	手续齐全	自主开发	住宅
	横琴项目	珠海横琴岛	81,895	137,998	待办中	手续齐全	自主开发	商住
	横琴富祥北	珠海横琴富祥湾北	152,935	151,285	已取得房地产权证	手续齐全	自主开发	商住
珠江三角洲地区小计			<b>522,750</b>	<b>1,213,962</b>				
上海	御景熙岸	上海市南汇区康桥镇	131,232	191,385	待办中	已签订土地出让合同	合作开发	住宅
杭州	之江项目	杭州市西湖区转塘镇	104,486	267,265	待办中	已签订土地出让合同	合作开发	住宅

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目五证取得情况	项目土地取得手续情况	项目开发模式	用地性质
	紫藤苑	杭州市西湖区三墩镇 42 号地块	49,769	153,826	待办中	手续齐全	自主开发	住宅
	滨江 76 号地	杭州市滨江区西兴路	87,915	335,722	待办中	手续齐全	合作开发	住宅
	滨江 75 号地	杭州市滨江区西兴路	191,525	721,371	待办中	已签订土地出让合同	合作开发	住宅
苏州	独墅湖项目	苏州市吴中区	344,643	361,572	待办中	已签订土地出让合同	自主开发	住宅
南京	凤凰熙岸	南京市鼓楼区	169,561	740,309	待办中	手续齐全	自主开发	住宅
长江三角洲地区小计			<b>1,079,131</b>	<b>2,771,450</b>				
长春	中海常青藤	长春市开发区普阳街	86,894	416,145	待办中	已签订土地出让合同	自主开发	住宅
青岛	吴家村山东路项目	青岛市市北区吴家村 250 号	43,172	249,270	已取得土地使用证	手续齐全	自主开发	住宅
济南	奥体中心	济南市高新区奥体中心 东侧体育北路以南	235,901	493,000	待办中	已取得土地成交确认书	合作开发	住宅
天津	响螺湾 B-16 项目	天津市塘沽区	8,613	56,202	待办中	已签订土地出让合同	自主开发	商业
	响螺湾 C-02 项目	天津市塘沽区	9,917	172,724	待办中	已签订土地出让合同	自主开发	商业
环渤海地区小计			<b>384,497</b>	<b>1,387,341</b>				
重庆	江北区江北城 B02-B05 号宗地	重庆市江北城中央商务 区东部	93,126	426,272	待办中	已签订土地出让合同	合作开发	住宅
成都及其他内地城市小计			<b>93,126</b>	<b>426,272</b>				
香港	莲塘尾项目	新界粉岭	88,300	35,200	不适用	手续齐全	自主开发	住宅
港澳地区小计			<b>88,300</b>	<b>35,200</b>				
拟开发项目合计			<b>2,167,804</b>	<b>5,834,225</b>				

截至 2008 年 12 月 31 日，中建地产主要拟开发项目基本情况如下：

中建地产主要拟开发项目一览表

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目五证取得情况	项目土地取得手续情况	项目开发模式	用地性质
唐山	中建二局招待所地块开发项目	唐山市丰润区	6,355	40,000	已取得土地使用证	手续齐全	合作开发	商住
	建瑞花苑项目	唐山市丰润区	15,016	33,538	已取得土地使用证	手续齐全	合作开发	住宅
	中建二局办公楼地块开发项目	唐山市丰润区	11,931	35,000	已取得土地使用证	手续齐全	合作开发	商住
	中建二局三公司办公楼地块开发项目	唐山市丰润区	10,715	75,000	已取得土地使用证	手续齐全	合作开发	商住
南阳	南阳中建小区三期	河南省南阳市中州路	8,004	20,010	已取得土地使用证	手续齐全	自主开发	商住
芜湖	中建七局芜湖分公司地块项目	安徽省芜湖市九华山路	6,846	24,000	已取得土地使用证	手续齐全	自主开发	商住
长沙	新点苑四期住宅项目	长沙市曙光路	5,394	26,416	已取得土地使用证、建设用地规划许可证	手续齐全	自主开发	商住
	长沙外贸学院项目	长沙市天心区	34,768	109,380	已取得部分土地使用证	手续齐全	自主开发	商业
广州	颐年园二期第一组团项目	广州市白云区东郊罗岗镇	23,070	40,300	已取得土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证	手续齐全	自主开发	住宅
玉林	人民路项目	广西省玉林市人民路	48,700	147,012	待办中	已签订土地出让合同	自主开发	商住
盐城	盐城师范学院项目	盐城市解放南路	90,526	208,207	待办中	已签订土地出让合同	自主开发	商住
揭阳	揭阳榕城区项目	揭阳市榕城区	380,332	945,005	已取得土地使用证	手续齐全	合作开发	商住

地区	项目	地址	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目五证取得情况	项目土地取得手续情况	项目开发模式	用地性质
德州	德州中建华府项目	德州市经济开发区	173,000	265,000	已取得部分土地使用证	手续齐全	合作开发	商住
西安	西安科技路项目	西安市雁塔区科技路	32,419	159,669	已取得土地使用证	手续齐全	自主开发	商住
汉中	汉中南郑大道东段项目	汉中市南郑县南郑大道	219,011	387,212	已取得土地使用证	手续齐全	自主开发	住宅
孝感	孝感东城新区项目	孝感市东城新区天孝路	113,606	272,655	待办中	已取得土地成交确认书	自主开发	住宅
武汉	武汉纸坊基地项目	武汉市江夏区纸坊大街	70,839	130,275	待办中	已取得土地成交确认书	自主开发	住宅

此外，以下 6 个拟开发项目为本次募集资金所投向的项目，详细情况请参见“第十三章 募集资金运用”的相关内容。

	项目		项目
1	长沙市含浦住宅项目	4	北京怀柔安丽花园住宅项目
2	惠州中天山水雅园住宅项目	5	扬州江阳路住宅项目
3	河北雄县温泉花园住宅项目	6	潍坊康居花园住宅项目

#### (4) 主要合作开发情况

本公司在部分项目上采取与其他方合作开发，各方协议履行情况良好，目前本公司与合作方合作开发的主要情况如下：

##### 中国海外主要合作开发项目情况

项目名称	合作方名称	合作方介绍	合作方式	中国海外权益比例
北京瓦尔登湖	香港益业有限公司	成立于 1993 年，主要从事房地产开发经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	72%

项目名称	合作方名称	合作方介绍	合作方式	中国海外权益比例
上海中海瀛台	上海城开（集团）有限公司	成立于 1996 年，注册资金 30,133 万元，主要从事房地产经营开发、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口等业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	99.50%
上海建国东路 65 号街坊	JP Morgan Greater China Property Fund (摩根富林明大中华房地产基金)	主要从事实业投资及房地产开发业务	按比例承担投资并分享收益	50%
宁波雍城世家	宁波邓普顿投资管理有限公司	成立于 2006 年，注册资金 380 万美元，主要从事投资项目 管理、房地产开发、营销策划及投资咨询业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	50%
杭州转塘项目	宁波雅戈尔钱湖投资开发有限公司	主要从事房地产开发经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	50%
杭州滨江 75、76 号地	杭州世贸房地产有限公司	主要从事房地产开发经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	50%
成都国际社区	信和（置业）四川有限公司	主要从事房地产开发经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	80%
重庆江北区江北城 B02-B05 号宗地	香港九龙仓集团有限公司	主要从事房地产开发与投资以及通讯、媒体、娱乐等业务	暂未定	45%
重庆国际社区	香港九龙仓集团有限公司	主要从事房地产开发与投资以及通讯、媒体、娱乐等业务	暂未定	60%
广州锦城大厦	广州新越房地产有限公司	主要从事房地产开发经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	40%
	香港新鸿基集团	主要从事房地产开发经营业务		
深圳香蜜湖一号	信和置业中国投资有限公司	成立于 1992 年，主要从事房地产开发经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	50%
阳光玫瑰园	光大集团	主要从事实业投资业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	78%

项目名称	合作方名称	合作方介绍	合作方式	中国海外权益比例
半山溪谷	深圳正通红星实业有限公司	成立于 1996 年，注册资本 1,385 万人民币，主要从事实业投资及房地产开发业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	60%
济南奥体中心	山东华创置业有限公司	主要从事房地产开发经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	60%

**中建地产主要合作开发项目情况**

项目名称	合作方名称	合作方介绍	合作方式	本公司权益比例
三河北欧小镇住宅项目	三河华远房地产开发有限公司	2000 年成立于河北三河市，注册资本 2,010 万，主要从事房地产开发与经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	52%
河北雄县温泉花园住宅项目	北京新旺伟商业贸易有限责任公司	成立于 2002 年，主要从事零售百货和实业投资等业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	60%
天津阳光金地住宅项目	天津市佳特置业有限公司	1998 年成立于天津，注册资本 1,000 万元，主要从事房地产开发业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	88%
	天津市渤海规划设计院	1993 年成立于天津，注册资金 360 万元，主要从事工业与民用建筑设计业务		
青岛千智广场住宅项目二期	苏少勇、刘秀兰、苏莉	自然人股东，项目公司原股东	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	70%
成都人居大源住宅项目	成都人居置业有限公司	2004 年成立于四川成都，注册资本 15,000 万，主要从事房地产开发、物业管理、基础设施建设等业务	中建投资建设、管理项目并享有全部收益；人居置业获取销售收入 0.5% 的管理费	100%

项目名称	合作方名称	合作方介绍	合作方式	本公司权益比例
惠州中天彩虹城住宅项目	惠州市大亚湾腾辉实业有限公司	1999年成立于广东惠州，注册资本100万元，主要从事工业厂房投资、建筑材料销售等业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	60%
惠州中天山水雅苑住宅项目				
都匀银湖新城住宅项目	都匀市坝固矿业有限责任公司	2001年成立于贵州省都匀市，注册资本360万元，主要从事矿产开采、浮选、销售等业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	33.33%
	黔南州利达地产开发有限公司	2001年成立于贵州省黔南州，注册资本1,166万元，主要从事房地产开发、物业管理等业务		
	马靖	自然人股东		
深圳龙岗万鑫商城住宅项目	深圳市俊荣发展（深圳）有限公司	2001年成立于深圳，注册资本6,000万港币，主要从事房地产开发、物业管理、经济信息咨询等业务	按比例承担投资并分享收益	40%
唐山中建二局招待所地块开发项目	唐山市华瑞房地产开发有限公司	成立于2002年7月，注册资本3,600万，主要从事房地产开发与经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	70%
唐山建瑞花苑项目				
唐山中建二局办公楼地块开发项目				
唐山中建二局三公司办公楼地块开发项目				
益阳市梓山湖项目	王兰	自然人	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	51%*
长沙外贸学院项目	冠和国际集团有限公司	1992年成立于香港，在大陆有多家分支机构，主要从事房地产开发与投资、物业管理等业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	60%
上海中建大厦项目	上海隆宇企业发展有限公司	成立于1999年6月，注册资本5,000万元，主要从事房地产开发、物业管理等业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	80%

项目名称	合作方名称	合作方介绍	合作方式	本公司权益比例
北京西直门项目	梁文、郑立斌	自然人	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	67%*
北京中关村公馆项目	北京市保福房地产开发有限公司	成立于 1999 年，注册资本 5,000 万，主要从事房地产开发经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	51%*
北京西长安中心项目	北京市保福房地产开发有限公司	成立于 1999 年，注册资本 5,000 万，主要从事房地产开发经营业务	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	51%*
	重庆市康利消防工程安装有限责任公司	成立于 1998 年，注册资本 500 万，主要从事消防工程安装业务		
揭阳榕城区项目	广东榕泰实业股份有限公司	成立于 1997 年，注册资本 53,3250 万元，主要从事氨基塑料及制品、氨基复合材料及制品、高分子材料等的生产和销售	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	45%
	广东万信投资有限公司	成立于 2007 年，注册资本 1000 万，主要从事为投资及管理提供策划及咨询		
德州中建华府项目	天津泽宇发展投资有限公司	成立于 2005 年，注册资本 1000 万元，主要从事房地产业、服务业、餐饮业、港口、农业投资以及机械设备租赁	合资设立项目公司，按比例承担投资并分享收益	50%

\*注：为中建国际发展有限公司持有的股权比例。本公司全资子公司中建国际建设有限公司持有中建国际发展有限公司 45% 的股权并拥有其董事会的控制权。

#### （5）开发项目代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

本公司所进入城市均按照政府规定的比例和进度缴纳开发商应承担的共用部分、共用设施设备维修基金，并作为开发成本的一部



分。

### （6）公司开发项目的停工、烂尾、空置情况

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司开发项目不存在停工、烂尾、空置的情况。

## 10、公司的土地资源情况

### （1）中国海外土地资源情况

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司下属控股子公司中国海外共持有包括拟开发项目及在建项目中未竣工入伙的规划建筑面积共计约 2,373 万平方米的土地储备。本公司目前持有中国海外（0688.HK）约 52% 的股权。

中国海外土地资源情况一览表

项目名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况	用地性质	截至 2008 年 12 月 31 日未竣工入伙的规划建 筑面积(平方米)
珠江三角洲地区							
中海康城国际南区	深圳龙岗区体育新城	100%	155,835	621,715	手续齐全	住宅	621,715
中海大山地	深圳市横岗中心区横岗六约	100%	174,998	252,300	手续齐全	住宅	171,949
阳光玫瑰园	深圳市南山月亮湾	78%	44,199	125,398	手续齐全	住宅	125,398
龙岗酒店	深圳龙岗区体育新城	100%	20,657	75,000	手续齐全	商住	75,000
中海翠林兰溪	中山市沙溪镇虎逊村	100%	328,181	306,180	手续齐全	住宅	88,228
金沙馨园	广州市金沙洲 F 区	100%	127,253	297,691	手续齐全	住宅	297,691
璟晖华庭二期	广州市珠江新城	100%	22,273	108,786	手续齐全	住宅	108,786

项目名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况	用地性质	截至 2008 年 12 月 31 日未竣工入伙的规划建 筑面积(平方米)
中海花城湾	广州市珠江新城	100%	33,264	316,824	手续齐全	住宅	156,977
中海万锦豪园	佛山市南海桂城	100%	270,452	776,685	手续齐全	住宅	228,101
中海金沙湾	佛山市南海黄歧	100%	408,835	1,338,295	手续齐全	住宅	1,145,771
中海文华熙岸	佛山市禅城	100%	187,932	310,696	手续齐全	住宅	267,931
万锦东苑	佛山市南海桂城街道 A15 区地段	100%	75,936	264,495	手续齐全	住宅	264,495
银坑地块	珠海市港湾大道	100%	107,948	212,885	手续齐全	住宅	212,885
横琴富祥北	珠海市横琴富祥北	100%	152,935	151,285	手续齐全	住宅	151,285
环宇城	珠海市前山三台石路侧	100%	67,000	310,784	手续齐全	住宅	310,784
横琴项目	珠海横琴岛	100%	81,895	137,998	手续齐全	商住	137,998
<b>珠江三角洲地区小计</b>			<b>2,259,593</b>	<b>5,607,017</b>			<b>4,364,994</b>
<b>长江三角洲地区</b>							
中海翡翠湖岸二期	上海市青浦赵巷镇 5 号地块	100%	127,950	58,915	手续齐全	住宅	48,017
万锦城	上海市闸北区 190 号地块	100%	68,246	266,165	手续齐全	住宅	266,165
中海瀛台二期	上海市龙吴路 1270 号	99.50%	83,241	137,533	手续齐全	住宅	137,533
建国东路 65 号地	上海市建国东路	50%	18,360	98,440	手续齐全	商住	98,440
御景熙岸	上海南汇区康桥镇	100%	131,232	191,385	已签定土地出让合同	住宅	191,385
中海东湖观邸三期、四期	宁波市东钱湖旅游度假区	100%	87,374	89,772	手续齐全	住宅	89,772
雍城世家	宁波市高教园区	50%	198,044	427,772	手续齐全	住宅	427,772
钱塘山水	杭州市滨江区东信大道	100%	47,735	151,589	手续齐全	住宅	151,589
金溪园	杭州市西湖区三墩镇 26 号地块	100%	33,462	81,049	手续齐全	住宅	81,049

项目名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况	用地性质	截至 2008 年 12 月 31 日未竣工入伙的规划建 筑面积(平方米)
紫藤苑	杭州市西湖区三墩镇 42 号地块	100%	49,769	153,826	手续齐全	住宅	153,826
之江项目	杭州市西湖区转塘镇	50%	104,486	267,265	手续齐全	住宅	267,265
滨江 75 号地	杭州滨江区西兴路	50%	191,525	721,371	已签定土地出让合同	住宅	721,371
滨江 76 号地	杭州滨江区西兴路	50%	87,915	335,722	手续齐全	住宅	335,722
中海·凯旋门	南京市鼓楼区	100%	23,077	109,046	手续齐全	住宅	109,046
凤凰熙岸	南京市鼓楼区	100%	169,561	740,309	手续齐全	住宅	740,309
御湖熙岸	苏州市工业园区	100%	260,452	316,624	手续齐全	住宅	224,527
独墅湖项目	苏州市吴中区	100%	344,643	361,572	已签定土地出让合同	住宅	361,572
苏州国际社区	苏州市工业园区	100%	663,002	1,439,452	手续齐全	住宅	1,439,452
胥江岸花园	苏州市沧浪区	100%	48,138	230,328	手续齐全	住宅	230,328
长江三角洲地区小计			<b>2,738,212</b>	<b>6,178,135</b>			<b>6,075,140</b>
环渤海地区							
中海城二期	北京市朝阳区小红门	100%	245,879	670,090	手续齐全	住宅	614,878
中海广场	北京市朝阳区光华东里	100%	19,183	150,820	手续齐全	商业	150,820
紫御公馆	北京市崇文区松林里	100%	82,898	395,600	手续齐全	商业	395,600
瓦尔登湖	北京市昌平区第九出口定泗路（沙河水库南侧）	72%	334,414	138,989	手续齐全	住宅	78,168
中海国际社区	长春市南环城路	100%	500,843	1,065,371	手续齐全	住宅	853,425
金城中央	长春市长春大街以南	100%	89,100	178,057	已取得土地成交确认书	住宅	178,057
中海常青藤	长春市开发区普阳街	100%	103,700	416,145	已签订土地出让合同	住宅	416,145

项目名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况	用地性质	截至 2008 年 12 月 31 日未竣工入伙的规划建 筑面积(平方米)
中海华庭	大连市高新技术产业园区	100%	43,600	120,385	手续齐全	住宅	106,397
中海英伦官邸	大连市新生路北侧锦十路南侧	100%	87,400	160,492	手续齐全	住宅	160,492
国际社区	沈阳市和平区	100%	470,798	1,602,595	手续齐全	住宅	1,602,595
银海一号	青岛市银川西路 7 号	100%	58,134	238,032	手续齐全	住宅	238,032
中海熙岸	青岛市胶南海王路	100%	85,833	246,041	手续齐全	住宅	246,041
吴家村山东路项目	青岛市市北区吴家村 250 号	100%	43,172	249,270	手续齐全	住宅	249,270
紫御东郡	济南市历下区	100%	172,856	351,974	手续齐全	住宅	351,974
奥体中心	济南市高新区奥体中心东侧体育北路以南	60%	235,901	493,000	已取得土地成交确认书	住宅	493,000
御湖翰苑	天津市红旗南路	100%	19,000	137,636	手续齐全	住宅	137,636
响螺湾 B-16 项目	天津市塘沽区响螺湾商务区	100%	8,613	56,202	已签订土地出让合同	商业	56,202
响螺湾 C-02 项目	天津市塘沽区响螺湾商务区	100%	9,917	172,724	已签订土地出让合同	商业	172,724
<b>环渤海地区小计</b>			<b>2,611,241</b>	<b>6,843,423</b>			<b>6,501,456</b>
<b>成都及其他内地城市</b>							
国际社区	成都市金牛区金牛乡	80%	1,234,207	1,518,607	手续齐全	住宅	903,272
龙湾半岛	成都市武侯区龙爪村	100%	133,230	455,541	手续齐全	住宅	204,793
中海兰庭	成都市高新区大源组团	100%	73,401	367,419	手续齐全	住宅	367,419
城南一号	成都市高新区起步区	100%	151,333	511,574	手续齐全	住宅	511,574
翠屏湾	成都市高新区丰收片区	100%	63,784	293,555	手续齐全	住宅	293,555
国际社区	西安市曲江新城区	100%	640,056	1,668,620	手续齐全	住宅	1,626,185

项目名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况	用地性质	截至 2008 年 12 月 31 日未竣工入伙的规划建 筑面积(平方米)
北滨一号	重庆市江北区北滨路花红梁地段	100%	164,501	260,561	手续齐全	住宅	123,706
国际社区	重庆市南岸区弹子石	60%	544,912	2,280,000	手续齐全	住宅	2,280,000
江北区江北城 B02-B05 号宗地	重庆市江北区中央商务区东部	45%	93,126	426,272	已签订土地出让合同	住宅	426,272
成都及其他内地城市小计			<b>3,098,550</b>	<b>7,782,149</b>			<b>6,736,776</b>
港澳地区							
莲塘尾项目	香港新界粉岭	100%	88,300	35,200	手续齐全	住宅	35,200
牛津道 1 号项目	香港牛津道 1 号	100%	3,113	8,964	手续齐全	住宅	8,964
赤柱滩道 6 号项目	香港赤柱滩道 6 号	100%	3,766	6,394	手续齐全	住宅	6,394
港澳地区小计			<b>95,179</b>	<b>50,558</b>			<b>50,558</b>
合计			<b>10,802,775</b>	<b>26,461,282</b>			<b>23,728,924</b>

## (2) 中建地产土地资源情况

截至 2008 年 12 月 31 日，中建地产系统的各房地产子公司共持有包括拟开发项目及在建项目中未竣工入伙的规划建筑面积共计约 1,054 万平方米的土地储备。

中建地产土地资源情况一览表

项目名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况	用地性质	截至2008年12月31日 未竣工入伙的规划建筑 面积(平方米)
华北地区							
北京颐合天地住宅项目	北京市大兴黄村	100%	290,517	306,280	手续齐全	商住	28,214
北京怀柔安丽花园住宅项目	北京市怀柔区府前街	70%	51,137	155,173	手续齐全	商住	155,173
北京西直门项目	北京市海淀区	67%	17,117	86,725	手续齐全	商业	86,725
中关村公馆项目	北京市海淀区中关村西区	51%	7,028	54,641	手续齐全	商业	54,641
西长安中心项目	北京市海淀区五棵松	51%	12,900	50,766	手续齐全	商住	50,766
天津阳光金地住宅项目	天津市塘沽区	88%	8,437	28,991	手续齐全	商住	6,179
天津绮景家园住宅项目	天津市北辰区	100%	17,996	19,806	手续齐全	住宅	19,806
天津天赐园住宅项目	天津市和平区	100%	27,852	101,631	手续齐全	住宅	3,000
三河北欧小镇住宅项目	河北省三河市	52%	107,459	168,694	手续齐全	商住	10,000
河北雄县温泉花园住宅项目	河北省雄县芙蓉北街	60%	178,300	390,880	已取得土地成交确认书	商住	390,880
唐山中建二局招待所地块开发项目	唐山市丰润区	70%	6,355	40,000	手续齐全	商住	40,000
唐山建瑞花苑项目	唐山市丰润区	70%	15,016	33,538	手续齐全	住宅	33,538
唐山中建二局办公楼地块开发项目	唐山市丰润区	70%	11,931	35,000	手续齐全	商住	35,000
唐山中建二局三公司办公楼地块开发项目	唐山市丰润区	70%	10,715	75,000	手续齐全	商住	75,000
<b>华北地区小计</b>			<b>762,760</b>	<b>1,547,125</b>			<b>988,922</b>

项目名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况	用地性质	截至 2008 年 12 月 31 日 未竣工入伙的规划建筑 面积(平方米)
<b>华东地区</b>							
上海中建大厦项目	上海市浦东区陆家嘴	80%	9,189	90,247	手续齐全	商业	90,247
济南中建文化城住宅项目	济南市文化东路	100%	37,200	114,300	手续齐全	商住	114,300
青岛千智广场住宅项目	青岛市经济技术开发区	70%	33,270	84,495	手续齐全	商住	84,495
潍坊康居花园住宅项目	潍坊市高新区	100%	1,190,300	2,553,000	已签订土地转让合同	商住	2,553,000
德州中建华府项目	德州市经济开发区	50%	173,000	265,000	手续齐全	商住	265,000
盐城师范学院项目	盐城市解放南路	100%	90,526	208,207	已签订土地转让合同	商住	208,207
扬州江阳路住宅项目	扬州市东南分区	100%	50,069	105,124	手续齐全	商住	105,124
芜湖鲁港九龙地块开发	芜湖市九华山路	100%	6,846	24,000	手续齐全	商住	24,000
福州中辉新苑住宅项目	福州市晋安区	100%	36,327	62,141	手续齐全	商住	17,916
福州好来屋住宅项目	福州市鼓山新区福马路	100%	43,059	88,927	手续齐全	商住	2,654
<b>华东地区小计</b>			<b>1,669,786</b>	<b>3,595,441</b>			<b>3,464,943</b>
<b>华中地区</b>							
长沙市含浦住宅项目	长沙市望城县	100%	146,952	354,704	手续齐全	商住	354,704
长沙外贸学院项目	长沙市天心区	60%	34,768	109,380	手续齐全	商住	109,380
长沙中建桂苑住宅项目	长沙市井圭路	100%	46,534	135,000	手续齐全	商住	2,696
长沙新点苑四期住宅项目	长沙市曙光路	100%	5,394	26,416	手续齐全	商住	22,845
长沙华欣公寓住宅项目二期	长沙市南部雨花区	100%	6,421	28,913	手续齐全	住宅	4,684
岳阳彩虹阁住宅项目	湖南省岳阳市岳阳楼区	100%	3,767	22,309	手续齐全	商住	16,000
武汉关山住宅项目	武汉市东湖新技术开发区	100%	90,843	226,566	手续齐全	商住	226,566

项目名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况	用地性质	截至2008年12月31日 未竣工入伙的规划建筑 面积(平方米)
武汉新时代广场	武汉市中南路	100%	9,800	126,600	手续齐全	商住	66,675
孝感东城新区项目	孝感市东城新区天孝路	100%	113,606	272,655	已取得土地成交确认书	住宅	272,655
武汉纸坊基地项目	武汉市江夏区纸坊大街	100%	70,839	130,275	已取得土地成交确认书	住宅	130,275
益阳市梓山湖项目	湖南省益阳市朝阳区	51%	676,431	1,530,000	手续齐全	商住	1,530,000
南阳中建小区三期	河南省南阳市中州路	100%	8,004	20,010	手续齐全	商住	20,010
<b>华中地区小计</b>			<b>1,213,359</b>	<b>2,982,828</b>			<b>2,756,490</b>
<b>华南地区</b>							
惠州中天彩虹城住宅项目	广东省惠州市惠阳城区	60%	89,156	460,024	手续齐全	商住	460,024
惠州中天山水雅苑住宅项目	广东省惠州市惠阳区	60%	198,146	328,751	手续齐全	商住	328,751
广州颐年园二期第一组团项目	广州市白云区东郊罗岗镇	100%	23,070	40,300	手续齐全	住宅	40,300
深圳龙岗万鑫商城住宅项目	深圳市龙岗区	40%	43,016	187,312	手续齐全	商住	187,312
揭阳榕城区项目	揭阳市榕城区	45%	380,332	945,005	手续齐全	商住	945,005
广西玉林市人民路项目	广西省玉林市人民路	100%	48,700	147,012	已签订土地出让合同	商住	147,012
<b>华南地区小计</b>			<b>782,420</b>	<b>2,108,404</b>			<b>2,108,404</b>
<b>西部地区</b>							
成都人居大源住宅项目	成都市高新区	100%	33,352	180,489	手续齐全	住宅	180,489
成都斑竹园住宅项目	成都市新都区	100%	30,250	15,000	手续齐全	住宅	15,000
中建西南院新建办公楼项目	成都市天府大道	100%	17,146	75,841	手续齐全	商业	75,841
西安科技路项目	西安市雁塔区科技路	100%	32,419	159,669	手续齐全	商住	159,669
汉中南郑大道东段项目	汉中市南郑县南郑大道	100%	219,011	387,212	手续齐全	住宅	387,212



项目名称	位置	权益	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况	用地性质	截至 2008 年 12 月 31 日 未竣工入伙的规划建筑 面积(平方米)
都匀银湖新城住宅项目	贵州省都匀市经济开发区	33.33%	110,931	403,000	手续齐全	商住	403,000
西部地区小计			<b>443,109</b>	<b>1,221,211</b>			<b>1,221,211</b>
合计			<b>4,871,434</b>	<b>11,455,009</b>			<b>10,539,970</b>

### (3) 公司土地资源核查情况

2008年1月3日，国务院颁布了《关于促进节约集约用地的通知》，该通知加强对闲置土地处置力度的政策会加快现有土地的入市步伐、有利于增加商品房的供应，缓解目前房地产行业的供求矛盾。闲置土地处置政策使得房地产开发商增加闲置土地的持有成本，一些依靠囤积土地期待增值的房地产企业将受到不利影响，而开发周期短、资产周转率快、资金实力较强的优势龙头企业受到该政策的影响有限。

保荐机构和发行人律师就本公司的土地资源是否符合《关于促进节约集约用地的通知》进行了专项核查，并于2009年4月2日分别出具了专项核查报告。核查的主要情况如下：

#### ① 土地使用权取得情况

根据保荐机构和发行人律师核查结果，除福州中辉新苑项目因属于经济适用房土地性质为划拨用地外，本公司的土地资源均以（或将以）出让或转让方式取得国有出让土地使用权。

根据保荐机构和发行人律师的核查结果，截止专项核查报告签署之日，本公司的土地资源中尚有以下28个项目的土地未取得《国有土地使用证》，但其中第1-20个项目均已经按照相应的国有土地使用权出让合同或转让合同或土地拍卖成交确认书等文件的规定，缴纳了相应的土地出让金或土地转让价款，第21-28个项目用地尚有部分已到期应付的土地出让金未缴清。

序号	未取得土地使用权证书的项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况
1	康城花园北区（原“深圳体育新城”项目）	57,693	214,515	已签订土地出让合同并已取得部分土地使用权证
2	万锦城	68,246	206,363	已签订土地出让合同
3	建国东路65号街坊	18,360	98,440	已签订土地出让合同
4	雍城世家	198,044	389,678	已签订土地出让合同并已取得部分土地使用权证
5	凤凰熙岸（原“南京海润东妙峰庵及凤凰西街项目”）	169,561	568,029	已签订土地出让合同
6	长春中海国际社区	500,843	1,019,582	已签订土地出让合同并已取得部分土地使用权证

序号	未取得土地使用权证书的项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	项目土地取得手续情况
7	英伦观邸	87,400	165,260	已签订土地出让合同
8	紫藤苑(原“新三墩项目”)	49,769	167,564	已签订土地出让合同
9	济南奥体中心项目	235,901	493,000	已取得土地成交确认书
10	滨江 76 号地	87,915	335,722	已签订土地出让合同
11	响螺湾 B-16 项目	8,613	56,202	已签订土地出让合同
12	响螺湾 C-02 项目	9,917	172,724	已签订土地出让合同
13	广西玉林市人民路项目	48,700	147,012	已签订土地出让合同
14	潍坊康居花园住宅项目	1,190,300	2,553,000	已签订土地转让合同
15	河北雄县温泉花园住宅项目	178,300	390,880	已取得土地成交确认书
16	长沙外贸学院项目	161,341	452,000	已签订土地出让合同并已取得部分土地使用权证
17	盐城师范学院地块项目	90,526	208,207	已签订土地出让合同
18	孝感市东城区开发项目	113,606	272,655	已取得土地成交确认书
19	武汉纸坊基地项目	70,839	130,275	已取得土地成交确认书
20	德州中建华府项目	173,000	265,000	已签订土地出让合同并已取得部分土地使用权证
21	金域中央	89,100	178,057	已签订土地出让合同并已取得部分土地使用权证
22	中海常青藤	103,700	416,145	已签订土地出让合同
23	沈阳国际社区	470,798	1,676,945	已签订土地出让合同并已取得部分土地使用权证
24	苏州独墅湖项目	344,643	341,572	已签订土地出让合同
25	江北区江北城 B02-B05 号宗地	93,100	469,600	已签订土地出让合同
26	滨江 75 号地	191,525	721,371	已签订土地出让合同
27	上海康桥项目	131,232	191,385	已签订土地出让合同
28	重庆国际社区	544,912	2,099,233	已签订土地出让合同并已取得部分土地使用权证

## ② 土地资源开发利用情况

根据核查结果，本公司有以下项目土地需要进一步说明：

“长沙新点苑四期住宅”项目：该项目由中建五局通过招拍挂方式取得，并于 2007 年 2 月 12 日签署了土地出让合同。根据长沙市土地市场管理处关于该项目《国有土地使用权的挂牌须知》的要求，竞得人须承诺按规划要求扩征位于本宗地西南向的零星用地。长沙市规划管理局《建设用地规划定点（要点）通知书》也确认需要摘牌单位扩征上述零星用地。拟扩征地块为集体土地，征地程序相对复杂，目前土地征用仍未完成，因此项目尚未具备开工条件。该项目未被国家有关部门认定为闲置土地，也不存在被征收土地闲置费或收回土地使用权的情况。

“长沙外贸学院”项目：该项目于 2007 年 7 月 18 日签署了《国有土地使用权转让合同》，土地转让合同未约定开工时间。2007 年 12 月 18 日长沙市规划管理局出具了《建设用地规划定点通知书》，明确了该地块用地类别为商业用地，容积率 $\leq 1.5$ 。2008 年 3 月 12 日，该项目取得了用途为商业用地的《国有土地使用证》。2008 年 7 月 18 日长沙市规划管理局对该地块的规划进行了调整，根据调整后的《建设用地规划定点通知书》，该地块用地类别为住宅用地，容积率 $\leq 2.8$ 。目前该项目正在办理土地证的变更工作，该项目的动工时间由于上述规划调整原因而延迟，截至本核查报告签署日该项目动工面积尚不到 1/3。

“银海一号”项目（原“青岛银川西路项目”）：该项目于 2007 年 6 月 10 日签署了土地出让合同，并已取得了用途为商业和住宅用地的《国有土地使用证》。目前由于总体规划方案调整造成项目未能如期开工。

发行人律师认为：“至本核查报告签署之日，在各房地产项目用地中，除“银海一号”、“长沙新点苑四期住宅”和“长沙外贸学院”3 个项目外，上述房地产项目用地不存在下列情况：（1）依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设（因不可抗力、政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外）；或（2）国有土地使用权出让合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，而自出让合同生效或者建设用地批准书颁发之日起满 1 年未动工开发建设；或（3）已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足 1/3 或者已投资额占总投资额不足 1/4 且未经批准中止开发建设连续满 1 年。根据发行

人的确认以及本所律师的适当核查，截至本核查报告出具之日，各房地产项目用地（包括“银海一号”、“长沙新点苑四期住宅”和“长沙外贸学院”3个项目用地）不存在因违反国发3号文的规定而被国家有关部门认定为闲置土地并征收土地闲置费，或因土地闲置或其他违法用地情况而被收回土地使用权的情况。”

保荐机构认为，除以上“银海一号”、“长沙新点苑四期住宅”和“长沙外贸学院”3个项目情况外，截至专项核查报告签署日，发行人房地产业务用地中不存在下列情况：（1）依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设（因不可抗力、政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外）；或（2）国有土地使用权出让合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，而自出让合同生效或者建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发建设；或（3）已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足1/3或者已投资额占总投资额不足1/4且未经批准中止开发建设连续满1年。截至本专项核查报告签署日，上述房地产项目用地（包括“银海一号”、“长沙新点苑四期住宅”和“长沙外贸学院”3个项目用地）不存在被征收土地闲置费，或因土地闲置或其他违法用地情况而被收回土地使用权的情况。

本公司目前的土地资源储备中仅有少量土地资源储备由于动工开发必需的前期工作迟滞造成了动工开发迟延，《关于促进节约集约用地的通知》中闲置土地处置政策不会对本公司的生产经营有直接的负面影响。公司下属主要的房地产开发子公司中国海外是国内地产行业的优势龙头企业，其开发周期、资产周转率水平指标在国内同行业均属于国内领先水平。严格实施闲置土地处置政策有利于中国海外这样的行业龙头对国内房地产行业的整合。本公司也会根据《关于促进节约集约用地的通知》的精神，适当调整公司开发策略，进一步缩短开发周期，提高资产周转率，以减少可能对本公司生产经营带来的影响。

#### （四）基础设施建设与投资

##### 1、基础设施建设与投资业务基本情况

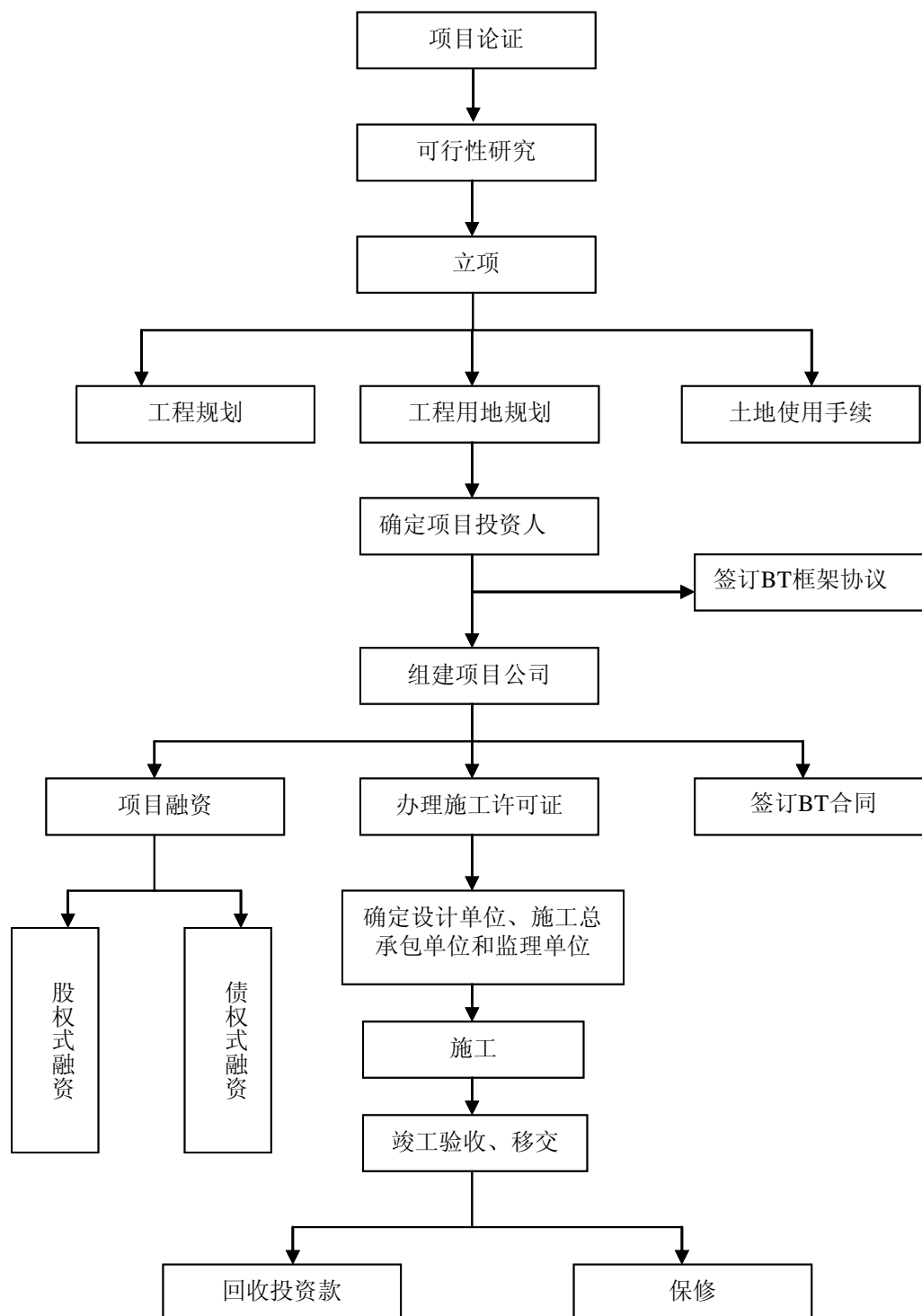
基础设施建设与投资业务是本公司近期和未来着重发展的一个业务领域，主要包括对基础设施项目投资、总承包管理、施工服务及运营。本公司及下属八个工程局、中建

基公司、中国通达建设有限公司、中国建筑 HK、中建国际、中建铁路建设有限公司等在境内外承揽基础设施建设业务，本公司及中国海外、中建基公司在境内外投资参与基础设施项目的运营。

依托多年来积累的大型工程项目承包的经验，本公司基础设施建设业务发展迅速，2006 年到 2008 年该业务收入年复合增长率高达 49.9%。2008 年，本公司基础设施建设业务新签合同额为 378 亿元，收入为 177 亿元，分别比上年增长 15.3%和 40.8%。

## 2、 业务流程图

本公司基础设施项目投资建设流程图如下：



本公司基础设施承包业务与房屋建筑工程业务流程图一致。

### **3、 业务模式**

基础设施项目的业务模式主要可以分为基础设施投资项目模式和施工总承包层面业务模式。

#### **(1) 基础设施投资项目模式：**

在项目可行性研究报告获得国家或地方计划主管批准（即“立项”）后，公司与项目所在地政府或政府主管部门签订投资建设框架协议。在取得政府方面同意的前提下，公司授权某一子公司为出资代表单独或联合其他投资人共同投资设立项目公司，投入项目资本金，为项目进行股权式融资。

项目公司负责项目的具体实施工作，与政府方面在投资建设框架协议的基础上签订具体细致的投资建设合同，明确双方具体的权利、义务关系。在投资建设合同中，公司的主要义务为投资建设项目，按期将符合质量要求的项目移交给政府方面；公司的主要权利为向政府方面收取投资款本金、利息和投资收益。在合同中，政府方面的主要义务为向公司支付投资款本金、利息和投资收益；主要权利为要求公司按期移交符合质量要求的项目。项目公司与银行或其他金融机构协商签订贷款合同，对项目进行债务性融资。项目公司通常以对政府方面的应收账款请求权及政府方面提供的担保向贷款机构提供贷款担保。

在完成征地拆迁工作的基础上，项目进入施工阶段，项目公司对项目的质量、进度、安全、成本、环保等方面进行全过程管理。项目竣工后，项目公司、政府方面、设计单位、监理单位、施工单位共同对项目进行验收，项目公司向政府方面交付项目。在项目交付后，政府方面根据投资建设合同的约定，向项目公司支付投资款本息和投资收益。

#### **(2) 施工总承包层面业务模式：**

与房屋建筑工程业务的管理模式一致。

### **4、 基础设施建设与投资业务近三年从事的主要项目**



工程名称	合同额 (亿元)	合同工期	简介
新建铁路哈尔滨至大连客运专线 土建工程 TJ-2 标段	91.5	2007 年 8 月至 2013 年 1 月	本线全长 900 多公里, 本标段长 162.8 公里, 是“十一五”规划的重点建设工程项目之一, 建国以来东北地区投资最大的铁路项目
武广客运专线武汉站	38.6	2006 年 9 月至 2008 年 9 月	该火车站的建设创下了目前国际国内数个之最: 是世界上最长的客运专线火车站; 是我国第一个也是最大的客运专线火车站; 是中国第一个上部大型建筑与下部桥梁共同作用的新型结构火车站
中环填海三期工程	37.9	2003 年 2 月至 2008 年 9 月	共填海造地 18 公顷; 整个工程的完工对于缓解港岛的交通拥挤尤其是中环商业中心的交通具有重要作用
太中银铁路 ZQ-V 标段	33.0	2006 年 9 月至 2010 年 1 月	本线全长 752 公里, 本标段长 287 公里。本线的修建对于促进西部地区的大开发、大发展具有重要的政治、经济意义
石家庄至武汉铁路客运专线(河南 段)站前工程施工项目	24.5	2008 年 10 月至 2011 年 12 月	石武铁路客运专线北起石家庄, 南至武汉, 正线全长 840.7 公里。沿线共设 14 个车站, 项目投资估算总额 1,167.6 亿元, 建设总工期 4 年半
蓝商高速公路	21.0	2005 年 12 月至 2007 年 6 月	蓝商高速公路是“7918”国家高速公路网十八条横线中两条横线的交汇路段, 是陕西交通行业第一个招商引资的 BOT 项目
山西阳孟高速公路	21.0	2007 年 11 月至 2010 年 11 月	是横跨太行山东部的南北交通大道, 该公路建成后, 将承担大量的煤炭、耐火材料、焦炭等能源材料的运输, 还是重要旅游线。该公路与长邯高速公路连接形成高速公路网络
青山公路一、三期	18.0	2001 年 8 月至 2006 年 10 月	本工程位于香港, 旨在将原有的单线单程拓宽拉顺扩建成双线双程, 工程实施后, 对改善新界西部的交通, 加速新界地区的繁荣将起到重要的作用
北京市首都国际机场 3 号航站楼 A-3 标段	16.0	2004 年 7 月至 2006 年 9 月	机场交通中心是扩建工程体现形象和功能的键项目, 为椭圆形结构
长沙市基础设施融资建造项目	13.2	2007 年 8 月至 2009 年 7 月	由湘江大道风光带南段、潇湘大道风光带北段、营盘路三个工程组成, 是“十一五”期间长沙市五大片区重大基础设施项目的组成部分, 对于美化城市环境和缓解城市交通压力具有重大意义
龙口-烟台地方铁路	13.0	2007 年 5 月至 2009 年 11 月	横跨山东半岛北部环渤海区域, 地理位置较为优越, 沿线是山东省北部重要的产业带和经济走廊, 有龙口、蓬莱、烟台等经济据点。本工程的建设有利于环渤海铁路的形成, 并能有力的促进沿线地方经济的快速发展
台山核电 2 号机组核岛土建工程	12.4	2008 年 6 月至 2014 年 10 月	台山核电站一期工程为两台 2×175 万千瓦级 EPR 机组的商用核电站
165 核电站	12.3	2007 年 10 月至 2011 年 10 月	是中国东北地区第一个核电站, 同时也是中国首次一次统一 4 台百万千瓦级核电机组标准化、规模化建设的核电项目
昆明新机场航站区航站楼、停车楼 及高架桥工程施工总承包(A-1 合 同段)	7.2	2008 年 4 月至 2011 年 7 月	航站楼由前中心区中央大厅、后中心区、中央指廊和东西指廊组成, 建筑面积约 42 万平方米。停车楼位于航站楼南侧景观带地下, 分为两部分: 停车楼和轻轨预留空间, 建筑面积共约 10 万平方米

工程名称	合同额 (亿元)	合同工期	简介
泰国曼谷南外环公路项目里高架公路和两座立交桥	7.2	2004年8月至2007年2月	5.235公里高架公路和两座立交桥
广州市珠江新城核心区市政交通项目	6.1	2007年4月至2009年3月	位于广州市珠江新城核心区，现为全国最大的地下交通项目。工程为全埋式地下结构，共三层。临江大道隧道长1,091米，为双层双向隧道
北京地铁四号线工程	6.1	2004年12月至2006年8月	盾构区间4,620m，暗挖区间490m，北京南站车站全长193.2m，采取区间盾构法施工、暗挖施工、车站明挖法的施工方法
岭澳核电二期常规岛土建工程	5.8	2005年12月至2010年1月	项目规划建设两台百万千瓦级压水堆核电机组。通过岭澳二期项目建设，我国将加快全面掌握第二代改进型百万千瓦级核电站技术，基本形成百万千瓦级核电站设计自主化和设备制造国产化能力，为高起点引进、消化、吸收第三代核电技术打下坚实的基础
北京东直门交通枢纽工程	5.5	2006年1月至2007年6月	是2008年北京奥运会的重点配套工程之一，也是北京21世纪十大标志性建筑之一。本项目是从首都机场进入市区的门户，建成后将成为亚洲最大的交通枢纽，规划每天高峰客流量为70-80万人次
美国纽约洋基体育场火车站	4.5	2007年6月至2009年8月	该项目为设计建造总承包项目。工程内容包括两座长850英尺可同时停靠四部十车厢列车的岛式月台、四条铁轨铺设、候车室、人行天桥、乘客电梯及水、电和其他的设施等
第二松花江大桥	4.2	2006年9月至2009年8月	坐落于全国第六大油田所在地吉林省松原市，为大型独塔双索面预应力混凝土斜拉桥。建成后将成为松花江上最大的桥梁工程
浙江舟山液体化工品中转基地罐区工程	3.6	2008年4月至2009年9月	位于舟山本岛北部的马岙岸段，行政区划分隶属于舟山市定海区马岙镇，是浙江舟山液体化工品中转码头的附属项目。本工程属新建项目，对罐区地基进行处理，工程范围和内容主要包括方桩预制和打入、钻孔灌注桩与人工挖孔桩三种

## 5、 发行人近三年合同额和销售收入情况

2008年，基础设施建设与投资业务收入占本公司主营业务收入的8.71%，新签合同额为37,767,000千元。

	2008年	2007年	2006年
新签合同额（千元）	37,767,000	32,746,090	26,267,750
基础设施建设与投资业务收入（千元）	17,696,460	12,571,671	7,837,410
该业务收入占本公司当年主营业务收入的比例（%）	8.71	7.41	5.84

### （五） 设计勘察

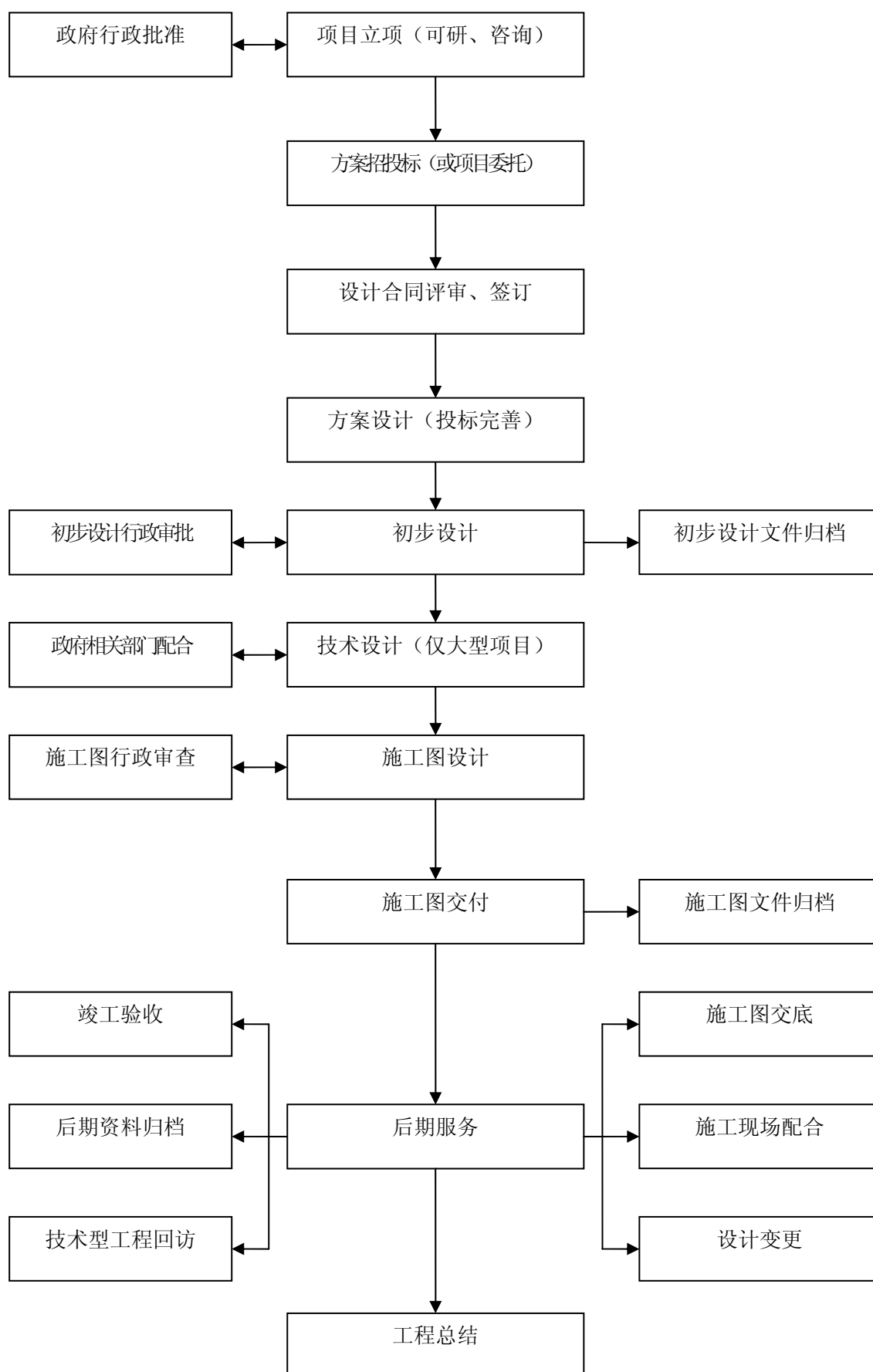
#### 1、 设计勘察业务基本情况

本公司设计勘察与咨询业务整体规模在国内建筑设计行业居于领先地位，下属7家大型设计研究院均为所处区域的行业强院。中国建筑东北设计研究院（简称东北院，下同）、西北院、西南院、西勘院、上海院、北京院、市政西北院和贵州科研院等在专业领域和技术优势上各具特色，具有悠久的建院历史、先进的技术设备及设计手段和较高的信息化水平。本公司在大型公共建筑设计方面具有优势，特别是在新唐风建筑、藏式建筑、体育建筑、高档酒店建筑、机场建筑、医疗建筑、高档住宅区建筑、大跨及复杂空间钢结构、木结构、高层配筋砌体结构及结构抗震等方面具有国内先进水平，在工程测量数字化成图技术及航空港综合测量技术、地质灾害勘察、评价及治理技术、高浊度水净化处理技术及城镇燃气输配工程技术等方面具有独到之处。在国内外完成了众多具有重要影响的标志性工程的勘察、设计与咨询，获得国家级、省部级以上优秀设计奖项1,302项。本公司设计勘察与咨询业务范围涵盖工程地质勘察、测量与施工、城市与小城镇规划、建筑行业工程设计与咨询、市政行业工程设计与咨询、工程项目管理与工程总承包、部分商物粮、建材及公路行业工程设计等多个领域。

本公司拥有一支实力雄厚的设计勘察与咨询专业技术与管理人才队伍，高端专业技术和管理人才总量在国内行业居于前列。依托集团国际化优势，本公司还拥有一支熟悉国际工程设计咨询业务规则、掌握不同国际区域设计规范、富有国际经验的国际型设计人才团队，在开展国际工程设计与咨询方面积累了丰富的经验，并具有相当的国际竞争力。设计勘察与咨询业务作为支撑本公司一体化经营的重要组成部分，承担着公司未来科技创新、技术进步及优化设计等责任，先后承担了多项国家工程设计勘察标准与规范

的编制工作，参加国家级规范主编 32 项，参编 65 项，在标准规范、设计原创、科技创新等方面为行业发展做出了积极贡献。近年来设计勘察与咨询业务逐年稳步发展，2008 年，本公司设计勘察业务新签合同额为 42 亿元，实现营业收入为 24 亿元，分别较上年增长 26.6%和 20.8%。

## 2、设计业务流程图



### 3、 业务模式

#### (1) 营销模式

设计勘察与咨询项目的获得，主要通过招投标、方案竞赛及业主委托等几种方式实施。营销业务主要是通过提供优质的产品和服务，建立品牌形象和维系顾客忠诚度，并建立高素质的专业技术人才队伍，获得市场的认同。

#### (2) 生产模式

本业务可为业主提供多专业、全面性的工程设计勘察与咨询服务。包括工程地质勘察及岩土施工、建筑工程综合设计与咨询、市政工程设计咨询、项目管理和工程总承包等业务。在工程进展阶段，从基地选址、规划、可行性研究、项目管理、设计、监理、总承包等方面都能提供设计勘察与咨询服务。既能为工程项目提供全方位服务，也能弹性提供个别阶段和个别专业的技术服务。

生产组织方式目前主要有两种：一是以综合所为基本生产组织单位，由其完成生产资源的统一配置，并完成设计项目的生产全过程；二是以专业所为基本生产组织单位，以设计项目为核心，实行设计项目经理负责制，采取矩阵式的生产组织模式，由设计院统一调配生产资源，统一协调生产进度、成本及质量等。目前这两种模式在本公司都有采用。

工程总承包和项目管理服务多采用项目经理负责制，配备各相关专业技术人才，提供对工程建设项目全过程的专业技术咨询和服务。

### 4、 设计勘察业务近三年从事的主要项目

工程名称	合同额 (万元) <sup>1</sup>	设计时间	工程简介
赤道几内亚吉博劳行政新城建设技术咨询服 务	6.21 亿欧元	2007年4月 —2014年4月	新中国成立以来最大的对外设计咨询项目，包括18项建设项目的技术咨询和服务，主要包括新城规划咨询，市政设施等的测量、勘察、设计、监理等
沈阳龙之梦亚太中心项目	6,600	2008年4月至今	由几十幢超高层建筑组成的宏伟建筑群。总投资260亿元，总建筑面积540万平米，商业面积360万平米；有120万平米超大型商业中心，有两幢400米高的标志性塔楼、6家五星级酒店
巴基斯坦人马座	4,500	2007年9月至今	巴基斯坦首都伊斯兰堡市中心的属地标志性建筑，是一个包括7星级酒店、住宅、办公写字楼及购物商场等的综合性建筑
大唐西市	4,500	2006年至今	总用地规模约467亩，总建筑面积125万平方米，项目总体规划架构为一条象征古代丝绸之路的主要商业步行干道。沿干道建筑风格自东向西依次为盛唐时期传统风格、东亚风格、西亚风格、波斯风格及欧洲风格，由西安到罗马，通过建立一系列独特的建筑、丰富多彩的表演和各式各样的商业空间，提炼出世界最辉煌城市的文化精髓
成都双流国际机场新航站楼	4,320	2007年3月至今	是中国西部最大的区域性枢纽机场。本公司在前期方案征集中获得第一名，并最终获得施工图设计任务。新航站楼将成为成都又一重要的标志性建筑
成都市中小学灾后重建工程	3,687	2008年7月至今	本项目为“5.12”汶川特大地震发生后实施的成都市中小学灾后重建工程项目。总建筑面积为82万平方米。建筑风格归纳为三种：a、川西民居书院式 b、现代风格 c、浅欧风格。抗震设防烈度分别为7-8度不等
赤道几内亚马拉博污水系统工程	3,500	2008年4月至今	赤道几内亚马拉博市城市污水管网系统及污水处理系统工程设计技术服务。新城区污水管道85,570米，高速公路水管25,211米，污水管22,570米，雨水管道9,260米
沈阳新世界会展中心项目咨询合同	3,060	2008年4月至今	总建筑面积124万平方米，地上建筑面积97.5万平方米，地下建筑面积26.5万平方米。为综合发展用途，包括会展中心、酒店建筑、酒店式公寓、写字楼、商业建筑、地下建筑等
四川省电力公司成都电力生产调度基地及核 心区地块A、B区办公楼项目	2,885	2008年6月至今	以项目管理为主体的设计总承包项目，成功实施了涵盖了建筑、景观、室内装修、地勘等在内设计总承包。建设基地紧靠武侯大道和站华路两条城市主干道，核心区域城市设计的空间形态布局从根本上提供了单体建筑周边良好的景观条件。规划总建筑面积约为17万平方米
成都市南部新区市政中心	2,798	2006年2月	成都市南部新区市政中心，占地面积24.742公顷，建筑面积37.7万平方米，距市中心天府广场约7.8公里，是成都南部新区的重要办公标志性建筑
浑南新区产业西区05、15、91号地块商住项 目	2,683	2008年1月至今	规划用地面积20.35万平方米，总建筑面积101.75万平方米的商住小区，临近二十一世纪大厦及沈阳地铁二号线。包括住宅、商场、会所、公寓、酒店、写字楼及其它配套公建
东苑小区	2,570	2006年12月	为居住小区建筑，总用地面积470亩，住宅为建筑面积约117.2万平方米
西安市长安区皇子坡城中村改造项目	2,500	2008年6月至今	总建筑面积122万平方米，其中120万平方米的高层住宅，2万平方米的商业，是西安投资管理有限公司兴建的大型住宅区
昆明新机场飞行区、航站楼岩土工程勘察	2,500	2008年3月至今	项目总投资230.87亿元，新建航站楼建筑面积54.83万平方米，站坪停机位84个，航站楼前高架桥建筑面积为7.3万平方米，停车楼9.8万平方米，地面停车场6.2万平方米
东莞截污管网工程（二期）	2,400	2008年10月至今	该截污管网工程设计项目总服务面积约72.09平方公里，新建管道长度总计284.95公里，项目总投资为9.33亿元
西安咸阳国际机场二期扩建工程	2,292	2007年12月至今	建筑面积约20万平方米，包括航站楼、制冷站，高架桥等6个子项

工程名称	合同额 (万元) <sup>1</sup>	设计时间	工程简介
国际幸福城	2,200	2008年1月至今	规划用地20公顷, 建筑面积100万平方米, 主要为住宅, 子项共45个
天津奥林匹克中心配套区工程(住宅+公建)	2,000	2003年10月-2006年12月	本工程位于天津市南部的体育中心地区, 为正在兴建的天津奥林匹克中心的西侧。住宅面积54万平方米, 公建面积45万平方米
达州普光净化厂工程勘察	2,000	2006年3月	项目总投资1,200亿元, 亚洲存储量最大的气田。占地面积2,400亩
沈阳首创银河湾项目	1,918	2008年7月至今	该项目用总用地面积47.17公顷, 总建筑面积82.4万平方米, 容积率1.75。规划采用面向浑河的放射性布局, 营造出5条景观视线通道, 用丰富的建筑天际线和近7万平米的浑河主题公园营造出和谐生动的滨水效果
成都市凤凰山公园景观设计项目	1,890	2008年7月至今	设计方案以山水为主题展开景观, 将公园分为滨水景观区、生活休闲区、文化博览区、运动娱乐区等六大区域, 并利用道路宽度及高差变化、植物设计等巧妙地减小了车行道路对公园园区的影响, 打破了以往公园园区内禁止车行的传统设计方式。建成后的凤凰山公园将刷新四川公园的最新纪录, 成为集体休闲娱乐、运动健身、文化博览、生态观光为一体的市区内最大的森林公园
广厦·水岸东方	1,600	2004年至今	水岸东方项目位于西安市东郊浐河以东, 是陕西广福置业发展有限公司开发的大型高尚住宅小区。小区规划总用地面积90.84公顷, 总建筑面积129万平米, 住宅环境优越, 商业配套齐全, 教育设施均设计到位
江西省前湖迎宾馆项目	1,472	2008年1月至今	规划用地114公顷, 建筑面积12万平米, 是包含国宾接待、商务酒店和会议中心等多功能的建筑综合体, 建成后将成为江西省政府中南区最高规格的国宾迎宾馆
沈阳名流印象项目	1,463	2008年7月至今	该项目总建筑面积为203,426平方米。该小区由十二栋住宅楼以及沿街设置的商业组成。整个场地呈梯形, 住宅以沿奥体中心侧错落的高层和沿主要街道的高层为主要建筑形式
山东淄博宁尚城市广场	1,398	2008年7月至今	该项目总占地面积约23万平方米, 建筑面积约60万平方米, 独特的迪斯尼建筑风格使其成为淄博标志性建筑, 为超大型一站式综合购物中心
河南省郑州新郑国际机场有限公司郑州新郑国际机场航站楼扩建工程	1,280	2006年12月	钢结构机场航站楼
东莞污水处理工程配套截污主干管网项目	1,230	2006年9月	东莞市桥头镇、南朗、虎门宁州、虎门海岛等4项污水处理工程
重庆财富中心	1,214	2006年1月	规划总建筑面积748,796平方米, 项目定位为具有城市副中心概念的综合建筑群, 是汇聚高档写字楼、高级酒店、会议中心、配套商务公寓、大型商业、休闲娱乐、文化艺术等多种功能为一体的现代化、人性化、高效率的涉外商务区
阿尔及利亚外交部大楼	1,180	2006年1月	该项目建筑面积8万平米, 设计充分利用地势的起伏, 功能分区明确, 各种流线互不交叉干扰。外观设计充分体现该国的文化及历史特点是该国的标志性建筑

注 1: 合同额单位除特别指出均为万元



## 5、 发行人近三年合同额和销售收入情况

2008 年，设计勘察业务收入占本公司主营业务收入 1.20%，新签合同额为 4,236,400 千元。

	2008 年	2007 年	2006 年
新签合同额（千元）	4,236,400	3,346,701	2,304,280
设计勘察业务收入（千元）	2,442,237	2,021,070	1,425,332
该业务收入占本公司当年主营业务收入比例（%）	1.20	1.19	1.07

## （六）美国次级债危机对发行人生产经营的影响

2007 年中期开始，美国的次级债危机引发美国房地产市场由快速上涨转入相对低迷的调整期，从消费和投资两个渠道抑制了美国国内总需求，并造成持有次级抵押贷款资产证券化产品的全球机构投资者出现了巨额账面亏损，造成全球金融市场上出现了持续的流动性短缺和信贷紧缩。

由于中国没有开放资本市场，人民币在资本项目下不能自由流动，中资机构所持有的美国房屋抵押贷款证券的数量有限，因此美国次债危机通过金融渠道对我国房地产和金融体系的直接影响尚不明显。但是由于外需对目前的中国经济增长具有重要的作用，美国国内需求的下降将会造成中国出口受到影响，进而可能会对我国的经济增长构成影响。

从我国房地产行业的市场环境来看，外资在我国房地产市场占比不高，根据中国国家统计局公布的数据，2008 年，我国房地产全部资金来源中，外资仅占 1.9%。2008 年，房地产行业贷款仅占金融机构全部贷款的 16.5%，房地产贷款规模处于可控范围之内。加之我国的金融衍生产品市场不发达，市场规模小，证券化市场与基础资产市场尚未紧密联系，房地产市场的波动亦不会引发金融动荡，并进一步恶化房地产市场环境。因此，美国次级债危机对我国房地产市场的实质影响不大，对于本公司的国内房地产业务和房屋建筑业务也没有实质影响。

本公司国际工程承包业务主要集中在香港、澳门、新加坡、越南为中心的东南亚市场，以阿尔及利亚、赤道几内亚、刚果（布）、博茨瓦纳、南非为中心的非洲市场，以阿联酋为中心的中东市场等，以上区域业务收入占本公司国际工程承包业务总收入的 90%，本公司来源于美国等主要发达国家市场的国际工程承包业务收入比例很小。美国

次级债危机对于本公司在受次级债危机影响较大的美国等主要发达国家区域内的业务会有一些影响，但由于本公司主要业务区域并不来源于该区域，因此整体而言本公司国际业务受到的影响较小。

## 六、发行人近三年主要客户

最近三年，本公司向前 5 名客户的销售额及占当期销售总额比例情况如下：

	前 5 名客户销售额（千元）	占销售总额的比例%
2006 年	7,500,484	6
2007 年	6,869,036	4
2008 年	6,547,374	3

本公司的前 5 名客户不属于本公司的关联方。本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员与上述客户不具有权益关系。

## 七、发行人近三年主要原材料及主要供应商

本公司的房屋建筑及基础设施建设业务需要采购大量原材料。本公司使用的原材料主要包括钢材、水泥、砂石和木材。原材料成本一般约占本公司成本的 60%，公司的供应商极为分散，向前五名供应商合计的采购额占当前采购总额的比例极低，不存在严重依赖少数供应商的情形。

近年来，本公司一些主要原材料（如钢材、水泥等）的价格大幅波动，对本公司的利润率造成一定的影响，但本公司的原材料供应从未发生中断。本公司通常依照特定项目的年限就个别项目订立原材料采购合同，该合同通常为固定价格合同，期限则视本公司所承担项目的工期和性质而定。本公司的某些合约，包括大部分的大型房屋和基础设施建设合约，包含了价格调整条款，使本公司可以部分收回由于原材料成本上涨造成的额外成本。但是，如果上述条款未能补偿所有的这类额外成本，或者合约中没有包括价格调整条款，本公司就要承担原材料价格波动的风险。本公司未与供应商签订长期固定价格供应合同的原因主要是钢材及水泥在过去几年中有较大的价格波动，而供应商有较强的议价能力，因此不倾向于签订长期固定价格供应合同。另外，为降低高额的运输费用，水泥和沙石等原材料通常需要在当地购买。本公司通过单独营运的子公司采购大部

分原料，目前，本公司正在将子公司部分采购职能转移至二级公司层面，这将提高本公司的议价能力，降低成本。本公司的大部分原料在国内采购。

本公司不存在对单个供应商的采购比例超过总额 50%的情况。本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员与上述供应商不具有权益关系。

## 八、发行人主要固定资产和无形资产情况

### （一）主要生产设备

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司拥有的主要自有机械设备共 5,471 台。其中一些主要设备列表如下：

企业自有机械设备名称	总台数（台）
一、混凝土搅拌站（座）	206
二、混凝土机械	1,221
1、混凝土搅拌机	838
2、混凝土搅拌运输车	200
3、混凝土泵车	64
4、混凝土布料机	119
三、盾构	7
四、起重机械	650
1、塔式起重机	581
2、汽车式起重机	69
五、公路机械	54
1、沥青摊铺机	4
2、压路机	50
六、土方机械	42
1、单斗挖掘机(1 立方米及以上)	12
2、推土机	26
其中：60 千瓦及以上	8
3、成套铲运机	4
七、运输机械	292
其中：自卸汽车（8 吨及以上）	20
八、装载机	122
九、机加工设备	690
十、其它	2,187

## （二）主要土地和房屋建筑物

### 1、发行人拥有的土地和房屋

本公司拥有的土地使用权主要是由主发起人中建总公司根据国务院国资委、国土资源部的批准投入本公司。本公司设立时，中建总公司经评估投入本公司的国有土地使用权 236 宗，总面积约为 3,388,865.837 平方米，其中包括：

（1）本公司（包括其下属公司）承继取得中建总公司投入的、已经以出让方式取得《国有土地使用证》的土地 99 宗，面积约为 915,035.47 平方米的国有土地使用权，前述土地使用权不存在抵押的情况。

（2）本公司（包括其下属公司）承继取得中建总公司投入的已经签署国有土地使用权出让合同的土地 20 宗，面积约为 524,901.609 平方米的国有土地使用权。

（3）根据国土资源部批复，中建总公司获得原国有划拨土地使用权共计 117 宗，面积约为 1,948,928.758 平方米土地资产（评估总地价 140,060.41 万元）的经营管理权，并将前述授权经营土地使用权作价投入本公司。前述土地使用权涉及的宗地中有 12 宗土地使用权设定有抵押权。

截至 2009 年 3 月 31 日，发行人或其控股子公司已经取得登记在其现有名称之下的《国有土地使用证》的土地 209 宗，总面积约为 3,141,541 平方米；已经登记部门确认受理即将取得登记在其现有名称之下的《国有土地使用证》的土地 4 宗，总面积约为 76,642 平方米；根据所在地城市规划拟由政府土地储备机构收购的土地 7 宗，总面积约为 87,423 平方米。上述土地共计 220 宗，总面积约为 3,305,605 平方米。对于其余尚未办理完毕相关手续的国有土地使用权：以出让方式和授权经营方式获得的，尚待办理改制后权利人名称变更及变更土地登记手续，发行人律师认为，发行人或其下属企业办理权利人名称变更及变更土地登记手续不存在实质性法律障碍；已签署国有土地使用权出让合同的，尚待缴付土地出让金后办理取得《国有土地使用证》的手续，发行人律师认为，发行人或其下属企业办理取得《国有土地使用证》不存在实质性法律障碍。

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司拥有房屋建筑物 899 处，总面积约为 993,379 平方米，其中主要为本公司设立时由中建总公司经评估投入本公司的房屋。就前述房屋，截至 2009 年 3 月 31 日，发行人或其下属企业已经取得登记在其现有名称之下的房屋所有权证的房屋 715 处，总面积约为 832,071 平方米；已经登记部门确认受理即将取

得登记在其现有名称之下的房屋所有权证的房屋 3 处，总面积约为 4,644 平方米。上述房屋共计 718 处，总面积约为 836,715 平方米。对于其余尚未办理完毕相关手续的房屋，发行人律师认为，发行人或其下属企业办理登记在其现有名称之下的房屋所有权证的有关手续，不存在实质性法律障碍。

中建总公司作为出资投入本公司的纳入资产评估报告范围的土地使用权和房产，截至 2009 年 3 月 31 日仍有部分尚未完成登记至中建股份或其相关附属企业现有名称之下的相关手续。就上述尚未办理完毕相关手续的土地使用权和房产，发行人律师认为，发行人或其下属企业办理登记在其现有名称之下的土地使用权证和房产所有权证的有关手续，不存在实质性法律障碍。

## 2、发行人租赁使用的房屋

根据发行人与中建总公司签署的《物业租赁协议》，发行人（及其下属企业，下同）向中建总公司（及其下属企业，下同）租赁房屋建筑物 538 处，建筑面积约为 722,427 平方米。其中，中建总公司提供了 255 项（建筑面积总计约为 299,173 平方米）租赁房屋合法有效的出租权属证明文件；中建总公司未提供 283 项（建筑面积总计约为 423,254 平方米）租赁房屋合法有效的出租权属证明文件。

发行人律师认为，在《物业租赁协议》项下，发行人租赁使用中建总公司的具有合法权属证书的房产合法有效；发行人租赁使用的中建总公司未能提供房屋权属证书的房产，主要为办公楼、宿舍、车库、仓库及其他辅助设施用房等，并且，鉴于中建总公司在《物业租赁协议》中已经对发行人作出相应的权利保证与赔偿承诺，因此，即使发生租赁无效而承租人可能需搬迁的情况，也不会对发行人生产经营造成重大、实质不利影响。

## （三）知识产权

### 1、商标

本公司使用的商标均为主要发起人中建总公司投入，截至 2008 年 12 月 31 日，中建总公司已向国家商标局取得了下列 16 项商标《商标注册许可证》，下列商标未发现担保及其他限制性权益。

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限
1	中建	869839	36	2006 年 9 月 7 日至 2016 年 9 月 6 日

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限
2	中建	871883	40	2006年9月14日至2016年9月13日
3	中建	873927	39	2006年9月21日至2016年9月20日
4	中建	873999	38	2006年9月21日至2016年9月20日
5	中建	887780	35	2006年10月21日至2016年10月20日
6	中建	895891	37	2006年11月7日至2016年11月6日
7	中建	873851	41	2006年9月21日至2016年9月20日
8	中建	879912	42	2006年10月7日至2016年10月6日
9	CSCEC	873923	39	2006年9月21日至2016年9月20日
10	CSCEC	895733	36	2006年11月7日至2016年11月6日
11	CSCEC	895751	40	2006年11月7日至2016年11月6日
12	CSCEC	895822	37	2006年11月7日至2016年11月6日
13	CSCEC	895994	38	2006年11月7日至2016年11月6日
14	CSCEC	899728	35	2006年11月14日至2016年11月13日
15	CSCEC	899858	41	2006年11月14日至2016年11月13日
16	CSCEC	903953	42	2006年11月21日至2016年11月20日

国家工商行政管理总局商标局已经就上述注册商标核发了《核准商标转让证明》，核准中建总公司将前述注册商标转让予本公司。

此外，中建总公司已经向国家工商行政管理总局商标局提出了 170 项商标的申请，并均于 2007 年 4 月 2 日获得了国家工商行政管理总局商标局核发的《注册申请受理通知书》。上列中建总公司已向工商局商标局提出的商标申请所涉有关全部商标亦随资产重组注入本公司。国家工商行政管理总局商标局已经就前述商标申请核发了《核准商标转让证明》，核准中建总公司将前述商标申请转让予本公司。

## 2、专利、专利申请权、软件著作权

(1) 截至 2008 年 12 月 31 日，有效的专利共 105 项，具体情况如下：

序号	专利名称	专利号	类别	专利权人	专利申请日	有效期
1	冷热箱式传热系数检测仪	ZL2005.20001892.3	实用新型	北京中建建筑科学技术研究院、中建一局(集团)有限公司	2005.2.3	10年
2	绝热反射膜(新)	ZL2005.20001073.9	实用新型	北京中建建筑科学技术研究院、中建一局(集团)有限公司	2005.1.20	10年
3	绝热反射膜(旧)	ZL00.2.65319.2	实用新型	北京中建建筑科学技术研究院	2000.12.15	10年

序号	专利名称	专利号	类别	专利权人	专利申请日	有效期
4	可升降液压爬升模板及施工方法	ZL2005.10117709.0	发明	中建一局建设发展公司	2005.11.7	20年
5	传热系数检测仪	ZL01.2.22895.8	实用新型	北京中建建筑科学技术研究院	2001.4.30	10年
6	清水饰面混凝土施工模板体系	ZL2004 2 0096219.8	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司	2004.9.29	10年
7	CO2 气体保护半自动立焊和/或斜立焊钢板焊接工艺	ZL96 1 07082.X 国际专利主分类号: B23K 9/173	发明	中建三局建设工程股份有限公司	1996.7.18	20年
8	爬架升降装置	ZL99 2 11429.2	实用新型	中国建筑第六工程局有限公司	1999.5.13	10年
9	穿心式液压升降爬架	ZL00 2 00794.0	实用新型	中国建筑第六工程局有限公司	2000.1.26	10年
10	法兰定位器(双锁紧)	ZL 01 1 43055.9	实用新型	中建八局工业设备安装有限责任公司	2001.12.7	20年
11	一种加热炉炉体制作安装方法	ZL 01 1 34169.6	发明	中建八局工业设备安装有限责任公司	2001.11.13	20年
12	管道弯头自动找正装置	ZL 01 1 35172.1 国际专利分类号: B23K 37/04	发明	中建八局工业设备安装有限责任公司	2001.11.13	20年
13	管道对口器	ZL 02 2 04475.2	实用新型	中建八局工业设备安装有限责任公司	2002.2.6	20年
14	混凝土专用辅料	ZL 02 1 35132.5	发明	中国建筑第八工程局有限公司	2006.6.21	20年
15	大体积混凝土测温装置	ZL 2003 2 0121142.0	实用新型	中建八局第二建设有限公司	2003.12.9	10年
16	手动式移动升降平台	ZL 2003 2 0107182.X	实用新型	中建八局工业设备安装有限责任公司	2003.11.26	10年
17	升降脚手架防坠器	ZL 2004 2 0038981.0	实用新型	中国建筑第八工程局有限公司	2004.3.15	10年
18	整体升降脚手架	ZL 2004 2 0038980.6	实用新型	中国建筑第八工程局有限公司	2004.3.15	10年
19	多功能工程安装车	ZL 2004 2 0002120.7	实用新型	中建八局工业设备安装有限责任公司	2004.1.16	10年
20	电磁感应多功能发热体及装置	ZL 2004 2 0039159.6	实用新型	中建八局工业设备安装有限责任公司一公司	2004.3.18	10年
21	铐式安全带挂钩	ZL 2004 2 0052642.8	实用新型	中建八局有限公司青岛分公司	2004.8.2	10年
22	一种可重复使用旋转曲面工程壳体异形模板	ZL 2004 2 0097424.6	实用新型	中建八局第二建筑工程有限公司	2004.11.4	10年
23	一种卵形消化池模板伞形支撑	ZL 2004 2 0097425.0	实用新型	中建八局第二建筑工程有限公司	2004.11.4	10年
24	一种墙体保温施工方法	ZL 2005 1 0042470.5	发明	中国建筑第八工程局有限公司	2005.3.2	20年
25	木方钢管连接螺杆及扣件	ZL 2005 2 0082110 年 3	实用新型	中国建筑第八工程局有限公司	2005.4.8	10年
26	大跨度悬索结构玻璃大堂	ZL 2005 2 0200760.3	实用新型	中国建筑第八工程局有限公司	2005.11.21	10年

序号	专利名称	专利号	类别	专利权人	专利申请日	有效期
27	偏心轮式管道外快速对口器	ZL 2006 2 0005718.0	实用新型	中建八局工业设备安装有限责任公司	2006.2.17	10年
28	外箍内拱滑模装置	ZL 2006 2 0079802.7	实用新型	中建八局第二建筑工程有限公司	2006.1.4	10年
29	一种可重复使用对拉螺栓成套装置	ZL 2006 2 0086499.3	实用新型	中建八局第二建筑工程有限公司	2006.7.6	10年
30	多功能组合型渗水仪	ZL 2006 2 0045275.8	实用新型	中国建筑第八工程局有限公司	2006.8.30	10年
31	一种用于施工升降机安全门的机电连锁装置	ZL 03 2 72446.2	实用新型	中国建树(香港)有限公司;广州建力工程机械公司	2003.6.17	10年
32	施工升降机(物料架)安全门机电连锁装置	HK1044680	香港短期专利	中国建树(香港)有限公司;广州建力工程机械公司	2002.7.12	8年
33	套筒自爬式电动整体升降脚手架	HK1055205	香港短期专利	迅安工程有限公司	2003.9.10	8年
34	种植上自动化生产系统	HK1083424	香港短期专利	中国建筑工程(香港)有限公司、泰基实业有限公司	2006.1.26	8年
35	一种用于园林工程的种植土	HK1086713	香港短期专利	中国建筑工程(香港)有限公司	2006.6.28	8年
36	二恶英污染土处理过程中产生的可燃烧气体的回收再利用系统	HK1093851	香港短期专利	中国建筑工程(香港)有限公司	2006.12.11	8年
37	一种场景油漆的施工方法	HK1093847	香港短期专利	中国建筑工程(香港)有限公司	2006.12.11	8年
38	艺术装饰砂浆的施工方法	HK1093849	香港短期专利	中国建筑工程(香港)有限公司	2006.12.11	8年
39	二恶英污染土处理方法	HK1094520	香港短期专利	中国建筑工程(香港)有限公司	2006.12.5	8年
40	磷渣复合微细粉掺和加料的生产工艺	ZL 99 1 19744.5	发明	中国建筑一局(集团)有限公司、石云兴	1999.9.29	20年
41	加强型四扇推拉门	ZL 2007 2 0200059.0	实用新型	中国建筑一局(集团)有限公司、北京吉斯门窗五金制品有限公司	2007.2.9	10年
42	双扇推拉窗	ZL 2007 2 0200061.8	实用新型	中国建筑一局(集团)有限公司、北京吉斯门窗五金制品有限公司	2007.2.9	10年
43	雨水收集透水混凝土路面系统	ZL 2007 1 0200117.4	实用新型	中国建筑股份有限公司、中国建筑一局(集团)有限公司、中建国际建设公司、石云兴	2007.3.30	10年



序号	专利名称	专利号	类别	专利权人	专利申请日	有效期
44	万向悬吊支架	ZL 2008 2 0300101.0	实用新型	北京泰宁科创科技有限公司、中建一局集团建设发展有限公司、中国建筑一局(集团)有限公司	2008.1.18	10年
45	T型看台板吊装施工专用吊装工具	ZL 2007 2 0142912.8	实用新型	中建一局(集团)有限公司、中建一局钢结构工程有限公司、王海涛、彭前立、王铁铮、李杰魁	2007.4.18	10年
46	平面形看台板吊装施工专用吊装工具	ZL 2007 2 0142913.2	实用新型	中建一局(集团)有限公司、中建一局钢结构工程有限公司、王海涛、彭前立、王立志、徐海龙	2007.4.18	10年
47	起重自动卸甲	ZL 2007 2 0173416.9	实用新型	中建一局钢结构有限公司、中建一局(集团)有限公司、中建一局建设发展有限公司	2007.9.28	10年
48	测量基准点强制对中装置	ZL 2007 2 0173537.3	实用新型	中建一局建设发展有限公司、北京中建华海工程测绘有限公司、中建一局(集团)有限公司	2007.10.8	10年
49	测量仪器支座	ZL 2007 2 0173540.5	实用新型	中建一局建设发展有限公司、北京中建华海工程测绘有限公司、中建一局(集团)有限公司	2007.10.8	10年
50	超高层钢结构钢柱测量校正基座	ZL 2007 2 0173539.2	实用新型	中建一局建设发展有限公司、北京中建华海工程测绘有限公司、中建一局(集团)有限公司	2007.10.8	10年
51	沉降观测标志	ZL 2007 2 0173536.9	实用新型	中建一局建设发展有限公司、北京中建华海工程测绘有限公司、中建一局(集团)有限公司	2007.10.8	10年
52	螺旋松卡式液压千斤顶	ZL 2007 2 0201446.6	实用新型	北京中建建筑科学研究院有限公司、中国建筑一局(集团)有限公司	2007.11.17	10年
53	平底无冲压角冠球	ZL 2007 2 0173992.3	实用新型	中建依据钢结构工程有限公司、中建一局(集团)有限公司、中建一局集团建设发展有限公司	2007.11.5	10年
54	精密量距专用卡具	ZL 2007 2 0173538.8	实用新型	中建一局建设发展有限公司、北京中建华海工程测绘有限公司、中建一局(集团)有限公司	2007.10.8	10年

序号	专利名称	专利号	类别	专利权人	专利申请日	有效期
55	预制混凝土看台板	ZL 2008 2 0300804.3	实用新型	中国建筑一局(集团)有限公司、中建一局集团第二建筑有限公司、中建一局集团第五建筑有限公司、中建一局华江建设有限公司	2008.5.21	10年
56	超重钢柱旋转就位装置	ZL 2008 2 0300809.6	实用新型	中国建筑一局(集团)有限公司、中建一局集团第二建筑有限公司、中建一局华江建设有限公司	2008.5.21	10年
57	清水圆柱双企口钢模板	ZL 2008 2 0300174.X	实用新型	中建一局集团建设发展有限公司、中国建筑股份有限公司、中建三局建设工程股份有限公司	2008.1.31	10年
58	斜墙花篮梁斜撑	ZL 2008 2 0300177.3	实用新型	中建一局集团建设发展有限公司、中国建筑股份有限公司、中建三局建设工程股份有限公司	2008.1.31	10年
59	独立式爬架超大操作平台	ZL 2008 2 0300175.4	实用新型	中建一局集团建设发展有限公司、中国建筑股份有限公司、中建三局建设工程股份有限公司	2008.1.31	10年
60	三向转角模板芯带	ZL 2008 2 0300176.9	实用新型	中建一局集团建设发展有限公司、中国建筑股份有限公司、中建三局建设工程股份有限公司	2008.1.31	10年
61	工具式组装平台	ZL 2008 2 0300172.0	实用新型	中建一局集团建设发展有限公司、中国建筑股份有限公司、中建三局建设工程股份有限公司	2008.1.31	10年
62	结构内施工电梯顶部提升式硬防护	ZL 2008 2 0300173.5	实用新型	中建一局集团建设发展有限公司、中国建筑股份有限公司、中建三局建设工程股份有限公司	2008.1.31	10年
63	电动爬架倒模设备及其同步爬升控制方法和施工方法	ZL 2006 1 0200399.3	发明	中国建筑第二工程局有限公司、中国建筑二局第三建筑有限公司	2006.4.26	20年
64	上带开启扇下带亮的双扇推拉窗	ZL 2007 2 0200062.2	实用新型	中国建筑第二工程局有限公司、北京吉斯门窗五金制品有限公司	2007.2.9	10年
65	带纱窗的推拉门窗	ZL 2007 2 0200062.3	实用新型	中国建筑第二工程局有限公司、北京吉斯门窗五金制品有限公司	2007.2.9	10年
66	空中预制平移就位的桥梁施工方法	ZL 2006 1 0200366.9	发明	中国建筑第二工程局有限公司	2006.4.19	20年
67	接线盒标准定位固定条	ZL 2007 2 0201753.4	实用新型	中国建筑二局第三建筑有限公司、中国建筑第二工程局有限公司	2007.12.24	10年

序号	专利名称	专利号	类别	专利权人	专利申请日	有效期
68	瓷砖理缝器	ZL 2007 2 0201749.8	实用新型	中国建筑二局第三建筑有限公司、中国建筑第二工程局有限公司	2007.12.24	10年
69	大模板安保绳	ZL 2007 2 0201752.X	实用新型	中国建筑二局第三建筑有限公司、中国建筑第二工程局有限公司	2007.12.24	10年
70	工程木连接卡	ZL 2007 2 0201748.3	实用新型	中国建筑二局第三建筑有限公司、中国建筑第二工程局有限公司	2007.12.24	10年
71	施工现场循环水冲洗石子装置	ZL 2007 2 0151386.1	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司、中建三局第三建设工程有限责任公司	2007.7.13	10年
72	格构柱定位调垂导架装置	ZL 2007 2 0151385.7	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司、中建三局第三建设工程有限责任公司	2007.7.13	10年
73	钢管转运车	ZL 2007 2 0127972.2	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司工程	2007.8.3	10年
74	钢管除锈机	ZL 2007 2 0175257.6	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司	2007.8.29	10年
75	安全围护连接夹具	ZL 2007 2 0191029.8	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司	2007.12.28	10年
76	大吨位校正和稳固装置	ZL 2007 2 0191030.0	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司	2007.12.28	10年
77	一种控制混凝土原浆地面平整度的施工控制装置	ZL 2008 2 0001024.9	实用新型	中建三局第一建设工程有限公司	2008.1.14	10年
78	薄板施工错筋	ZL 2008 2 0107756.6	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司	2008.3.21	10年
79	固定式钢套管	ZL 2008 2 0107758.5	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司	2008.3.21	10年
80	平面托	ZL 2008 2 0107757.0	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司	2008.3.21	10年
81	斜屋面滑道及滑车系统	ZL 2008 2 0005537.7	实用新型	中建三局建设工程股份有限公司	2008.3.5	10年
82	一种预制组合立管	ZL 2007 2 0310543.9	实用新型	中建三局第一建设工程有限公司	2007.12.13	10年
83	一种用于建筑物的滴水线	ZL 2007 2 0200866.2	实用新型	贵州中建建筑科研设计院有限公司；中国建筑第四工程局有限公司	2007.8.22	10年
84	施工用灯架	ZL 2007 2 0065402.5	实用新型	中国建筑第五工程局第三建筑安装公司	2007.12.12	10年
85	氧气、乙炔气罐推车	ZL 2007 2 0065401.0	实用新型	中国建筑第五工程局第三建筑安装公司	2007.12.12	10年
86	高压气洗泵管装置	ZL 2008 2 0052033.0	实用新型	中建五局第三建设有限公司	2008.1.8	10年
87	一种地下室防水疏水结构	ZL 2007 2 0097381.1	实用新型	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局土木工程有限公司	2007.9.11	10年
88	整板压轧“几”字型材	ZL 2003 2 0100397.9	实用新型	北京中建柏利工程技术发展有限公司；中建国际建设有限公司	2003.10.14	10年

序号	专利名称	专利号	类别	专利权人	专利申请日	有效期
89	组合模板	ZL 01 2 71106.3	实用新型	北京中建柏利工程技术发展有限公司；中建国际建设有限公司	2001.11.20	10年
90	模板夹具	ZL 01 2 71107.1	实用新型	北京中建柏利工程技术发展有限公司；中建国际建设有限公司	2001.11.20	10年
91	夹具式竖向钢模板	ZL 2004 2 0087835.7	实用新型	北京中建柏利工程技术发展有限公司；中建国际建设有限公司	2004.8.20	10年
92	铝合金顶托	ZL 2005 2 0200662.X	实用新型	北京中建柏利工程技术发展有限公司；中建国际建设有限公司	2005.9.27	10年
93	铝合金顶板	ZL 2005 2 0200661.5	实用新型	北京中建柏利工程技术发展有限公司；中建国际建设有限公司	2005.9.27	10年
94	模板夹具	ZL 2005 2 0200663.4	实用新型	北京中建柏利工程技术发展有限公司；中建国际建设有限公司	2005.9.27	10年
95	吊装式多用平台	ZL 2005 2 0200443.1	实用新型	北京中建柏利工程技术发展有限公司；中建国际建设有限公司	2005.6.21	10年
96	通道提升式防护门	ZL 2007 2 0201751.5	实用新型	中建二局第三建筑工程有限公司、中国建筑第二工程局有限公司	2007.12.24	10年
97	钢管桁架高塔外装饰石材幕墙的固定装置及建造方法	ZL 2004 1 0009459.4	发明	中国建筑第八工程局第一分公司、华东建筑设计研究院有限公司、秦皇岛渤海铝幕墙（青岛）装饰工程有限公司	2004.8.20	20年
98	倾斜三棱锥形桁架式框架结构及其制作、安装、测量方法	ZL 2004 10009458.X	发明	中国建筑第八工程局第一分公司、华东建筑设计研究院有限公司、青岛东方铁塔有限公司	2004.8.20	20年
99	挤塑聚苯乙烯泡沫塑料保温板弯曲性能试验方法	ZL 2005 1 0043267.x	发明	中国建筑第八工程局有限公司	2005.4.25	20年
100	齿轮齿条式管道外快速对口器	ZL 2006 2 0149689.5	实用新型	中建八局工业设备安装有限责任公司	2006.10.13	10年
101	一种模板支撑架	ZL 2007 2 0017152.8	实用新型	中建八局第一建设有限公司	2007.1.9	10年
102	管根堵洞用组合模板	ZL 2007 2 0017151.3	实用新型	中建八局第一建设有限公司	2007.1.9	10年
103	轴旋转圆弧曲面卵形池体结构的模板设计排板方法	ZL 2007 1 0037129.x	发明	中国建筑第八工程局有限公司	2007.2.5	20年
104	垂吊式特殊高压电缆吊装穿引梭头	ZL 2008 2 0054959.3	实用新型	中建八局工业设备安装有限责任公司	2008.1.22	10年

序号	专利名称	专利号	类别	专利权人	专利申请日	有效期
105	一种偏心轮式管道外快速对口器的闭合连接装置	ZL 2008 2 0006775.X	实用新型	中建八局工业设备安装有限责任公司	2008.2.29	10年

(2) 专利申请权：截至 2008 年 12 月 31 日，有效的专利申请共 132 项，具体情况如下：

序号	专利名称	专利申请号	申请人	专利申请日
1	冷热箱式传热系数检测仪	200510004874.5	北京中建建筑科学研究院	2005.2.3
2	现浇钢筋混凝土输水管水压试验方法	2007102001738	中国建筑第二工程局	2007.2.8
3	钢管柱柱芯混凝土顶升进料装置	200720007980.3	中国建筑第七工程局第三建筑公司	2007.8.20
4	升降架同步限载装置	200720008060.3	中国建筑第七工程局第三建筑公司	2007.8.28
5	管桩快速对桩定位箍	200720007979.0	中国建筑第七工程局第三建筑公司	2007.8.20
6	虹吸式雨水排放系统施工工艺	200710054889.1	中国建筑第七工程局、中国建筑第七工程局第三建筑公司	2007.8.2
7	竖向预应力孔道压浆施工设备	200720091031.8	中国建筑第七工程局、中建七局(上海)有限公司	2007.7.12
8	竖向预应力孔道压浆施工方法及施工设备	200710054767.2	中国建筑第七工程局、中建七局(上海)有限公司	2007.7.12
9	圆筒仓滑模施工工艺	200710054876.4	中国建筑第七工程局、中国建筑第七工程局第四建筑公司	2007.7.31
10	烟气脱硫吸收塔	200720091084.X	中国建筑第七工程局、中国建筑第七工程局安装工程公司	2007.7.18
11	现制防静电水磨石地面施工方法	200710054888.7	中国建筑第七工程局	2007.8.2
12	螺栓球节点的网壳网架悬挑高空散装法施工方法	200710054887.2	中国建筑第七工程局、中国建筑第七工程局第一建筑公司	2007.8.2
13	钢结构管道拱桥浮托施工方法	200710055102.3	中国建筑第七工程局安装工程公司	2007.9.5
14	手动式移动升降平台	2003101055412.0	中建八局工业设备安装有限责任公司	2003.11.26
15	多功能工程安装车	2004100030605.0	中建八局工业设备安装有限责任公司	2004.1.16
16	一种蛋形消化池的建筑施工方法	200410036059.2	中建八局第二建筑有限公司	2004.11.4
17	超长马鞍形预应力环梁无缝施工方法	2005101228745	中建八局第三建筑有限公司	2005.12.6
18	超长预应力地梁施工方法	2005101228779	中建八局第三建筑有限公司	2005.12.6
19	组合式"V"形钢管混凝土柱施工方法	2005101228764	中建八局第三建筑有限公司	2005.12.6
20	透水平面石及其制造方法	200610116606.7	中国建筑第八工程局有限公司	2006.9.27
21	透水沥青混合料及其制造方法	200610117208.7	中国建筑第八工程局有限公司	2006.10.17
22	轴旋转圆弧曲面卵形池体结构的模板设计排版方法	200710037129.x	中国建筑第八工程局有限公司	2007.2.5

序号	专利名称	专利申请号	申请人	专利申请日
23	单跨大悬臂双预应力劲性钢筋混凝土大梁施工方法	200710055101.9	中国建筑第七工程局、中国建筑第七工程局第一建筑公司	2007.9.5
24	超大跨度钢斜拱施工方法	200510122875X	中国建筑第八工程局第三建筑公司	2005.12.6
25	透水混凝土路面表面空隙率与试块断面空隙率检测方法	2007102001189	中国建筑工程总公司、中国建筑一局(集团)有限公司、中建国际建设公司、石云兴	2007.1.26
26	砂卵石地层盾构刀盘	2008203019071	中国建筑一局(集团)有限公司、中建一局集团第三建筑有限公司、中建一局华江建设有限公司	2008.8.22
27	二元醇酸系混凝土高效减水剂及其生成方法	200710168700.1	中建三局建设工程股份有限公司商品混凝土公司	2007.12.10
28	牵引式平衡吊具	200710304638.4	中建三局建设工程股份有限公司深圳钢结构分公司	2007.12.28
29	超大面积混凝土施工面施工以及分割缝留置施工装置	200820004916.4	中建三局建设工程股份有限公司	2008.3.14
30	大跨度密筋钢骨梁浇筑结构	200820004914.5	中建三局建设工程股份有限公司	2008.3.14
31	预应力混凝土结构	200820004915.X	中建三局建设工程股份有限公司	2008.3.14
32	一种新型的清水混凝土大模板连接件装置	200820000939.8	中建三局建设工程股份有限公司(北京)	2008.1.9
33	特大钢结构悬臂的施工方法	200810056802.9	中建三局建设工程股份有限公司	2008.1.24
34	槽盆等设备于钢弦石膏板墙体固定系统	200820117686.2	中建三局第二建设工程有限责任公司	2008.6.13
35	混凝土楼板上套管预留预埋装置	200820117687.7	中建三局第二建设工程有限责任公司	2008.6.13
36	悬挑外架提拉钢丝绳预埋系统	200820117680.5	中建三局第二建设工程有限责任公司	2008.6.13
37	一种现浇楼板施工缝挡板	200820117681.X	中建三局第二建设工程有限责任公司	2008.6.13
38	增加制动装置的提升设备	200820117682.4	中建三局第二建设工程有限责任公司	2008.6.13
39	定向混凝土振捣棒	200820117683.9	中建三局第二建设工程有限责任公司	2008.6.13
40	内散外聚混凝土保湿控温养护系统	200820117684.3	中建三局第二建设工程有限责任公司	2008.6.13
41	砌体预留洞免拆模支模装置	200820117685.8	中建三局第二建设工程有限责任公司	2008.6.13
42	循环使用式防止混凝土构件阳角漏浆线条系统	200820117688.1	中建三局第二建设工程有限责任公司	2008.6.13
43	一种高亮白高耐候白色混凝土的制备方法	200710047808.X	中建三局建设工程股份有限公司	2008.5.23
44	弧形过梁模板支撑系统	200820111000.9	中建三局建设工程股份有限公司	2008.4.30
45	大型桥梁钢支座运输安装两用滑车	200820110999.5	中建三局建设工程股份有限公司	2008.4.30
46	自制小型吊车	200820110998.0	中建三局建设工程股份有限公司	2008.4.30
47	墙面小块面砖粘贴专用模具	200820110997.6	中建三局建设工程股份有限公司	2008.4.30
48	超声回弹综合检测山砂混凝土抗压强度方法	200510003122.7	贵州中建建筑科研设计院有限公司	2005年
49	回弹仪非破损检测高强度等级山砂混凝土抗压强度方法	200510003070.3	贵州中建建筑科研设计院	2005.5.17

序号	专利名称	专利申请号	申请人	专利申请日
50	钻芯取样检测实体混凝土结构的抗渗性的方法	200710202500.3	贵州中建建筑科研设计院有限公司; 中国建筑第四工程局有限公司	2007.11.13
51	一种保温防水屋面引气排水系统及其施工方法	200710202498.X	贵州中建建筑科研设计院有限公司; 中国建筑第四工程局有限公司	2007.11.13
52	山砂砌筑砂浆抗压强度贯入法检测技术	200810303119.0	中国建筑第四工程局有限公司、贵州中建建筑科研设计院有限公司	2008.7.28
53	磷矿渣加气混凝土砌块及其制备方法	200810303120.3	中国建筑第四工程局有限公司、贵州中建建筑科研设计院有限公司	2008.7.28
54	山砂无机灌浆料及其制备方法和施工方法	200810303122.2	中国建筑第四工程局有限公司、贵州中建建筑科研设计院有限公司	2008.7.28
55	一种建筑抹灰找平方法及其建筑墙体	200710201431.4	贵州中建建筑科研设计院有限公司、中国建筑第四工程局有限公司	2007年
56	多功能简易施工电缆安全挂钩	200820302086.3	中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第一建筑工程有限公司	2008.9.10
57	防、疏结合的地下室防水系统	200820302081.0	中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第五建筑工程有限公司	2008.9.10
58	钢筋箍筋质量控制模具	200820302085.9	中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第一建筑工程有限公司	2008.9.10
59	建筑施工模板脱模器	200820302082.5	中国建筑第四工程局有限公司	2008.9.10
60	清水墙面抗裂结构	200820302093.3	中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第一建筑工程有限公司	2008.9.10
61	陶瓷劈开砖勾缝工具	200820302088.2	中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第一建筑工程有限公司	2008.9.10
62	提升机防坠装置	200820302175.8	中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第一建筑工程有限公司	2008.9.10
63	一种转换层结构自承重模板装置	200820302090.x	中国建筑第四工程局有限公司	2008.9.10
64	截桩切割机	200820302151.2	中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第六建筑工程有限公司	2008.9.10
65	多功能可变整体提升模板系统	200810029576.5	中国建筑第四工程局有限公司、中建三局建设工程股份有限公司、广州市建筑集团有限公司	2008.7.18
66	多功能可变整体提升模板系统	200820050900.7	中国建筑第四工程局有限公司、中建三局建设工程股份有限公司、广州市建筑集团有限公司	2008.7.18
67	支撑系统	200820050899.8	中国建筑第四工程局有限公司、中建三局建设工程股份有限公司、广州市建筑集团有限公司	2008.7.18
68	挂架系统	200820050893.0	中国建筑第四工程局有限公司、中建三局建设工程股份有限公司、广州市建筑集团有限公司	2008.7.18
69	动力及控制系统	200820050898.3	中国建筑第四工程局有限公司、中建三局建设工程股份有限公司、广州市建筑集团有限公司	2008.7.18
70	特细砂高强高性能混凝土超高泵送施工方法	200810031379.7	中建五局第三建设有限公司	2008.5.23
71	弱膨胀土质条件下先张法预应力管桩施工方法	200810031378.2	中建五局第三建设有限公司	2008.5.23
72	玻璃幕墙用百页式太阳能电池玻璃组件	200820052862.9	中建(长沙)不二幕墙装饰有限公司	2008.4.14
73	隐框或半隐框式太阳能光伏玻璃幕墙专用铝合金型材	200820053122.7	中建(长沙)不二幕墙装饰有限公司	2007.5.12
74	高效节能型太阳能光伏玻璃幕墙	200810031448.4	中建(长沙)不二幕墙装饰有限公司、中国建筑第五工程有限公司、中建五局第三建设有限公司	2008.6.6

序号	专利名称	专利申请号	申请人	专利申请日
75	电梯井施工安全平网	200820053441.8	中建五局第三建设有限公司	2008.6.16
76	装配式安全通道	200820054072.4	中建五局第三建设有限公司	2008.8.13
77	免抹灰混凝土结构墙体腻子施工工法	200810032072.9	中建五局第三建设有限公司	2008.8.13
78	电缆放线架	200820158438.3	中建五局第三建设有限公司	2008.9.10
79	施工用高架车	200820158439.7	中建五局第三建设有限公司	2008.9.10
80	砂浆地面拉毛工具	200820159291.9	中建五局第三建设有限公司	2008.11.19
81	一种增设钢副框的铝合金窗的安装施工方法	20081014346.X	中建五局第三建设有限公司	2008.11.19
82	一种节能型高层建筑施工临时自动供水简易组合系统	200820149453.0	中国建筑第五工程局有限公司	2008.9.27
83	一种用于建筑地下室后浇带施工的预制板	200820149454.5	中国建筑第五工程局有限公司	2008.9.27
84	超大跨度三向预应力无梁圆板施工方法	200810052979.1	中国建筑第六工程局有限公司	2008.5.4
85	锥底浸麦特殊结构层施工方法	200810052978.7	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第二建筑工程有限公司	2008.5.4
86	大直径超深入岩扩孔钻孔灌注桩施工方法	200810052359.8	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局土木工程有限公司	2008.3.4
87	一种现浇混凝土模板内置用外墙外保温结构	200820075360.8	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局土木工程有限公司	2008.7.16
88	附墙爬升脚手架的防坠安全装置	2008203010024	北京建筑机械化研究院、中国建筑第六工程局有限公司	2008.6.4
89	一种外墙外保温板及其施工方法	200810053858.9	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局土木工程有限公司	2008.7.16
90	用于安装工程管道预留洞口组合模具	200820142476.9	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第四工程有限公司	2008.10.17
91	用于控制混凝土内墙厚度的模具	200820142477.3	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第四工程有限公司	2008.10.17
92	用于设备基础长、大螺栓预留孔洞的模具	200820142478.8	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第四工程有限公司	2008.10.17
93	大跨度预应力张弦结构拉索支座焊接球节点	200820142194.9	北京市建筑工程设计院、中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第三工程有限公司	2008.9.25
94	大跨度预应力张弦结构拉索支座焊接球节点及其制造方法	200810151782.3	北京市建筑工程设计院、中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第三工程有限公司	2008.9.25
95	截断破碎钢筋砼桩、柱或地梁施工方法	200810151781.9	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第三工程有限公司	2008.9.25
96	用于截断破碎钢筋砼桩、柱或地梁的胀铁	200820142193.4	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第三工程有限公司	2008.9.25
97	用于截断破碎钢筋砼桩、柱或地梁的楔铁	200820142195.3	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第三工程有限公司	2008.9.25
98	用于大型钢筋砼柱顶梁柱节点处的预埋件	200820142192.x	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局第三工程有限公司	2008.9.25
99	预应力钢筋混凝土箱梁修补用梳型角钢微应力施加装置	200820142455.7	中国建筑第六工程局有限公司、中国建筑股份有限公司、天津中建建筑技术发展有限公司	2008.10.16
100	橡胶集料灌浆料	200810152351.9	中国建筑第六工程局有限公司、中国建筑股份有限公司、天津中建建筑技术发展有限公司	2008.10.16
101	拉杆膨胀螺栓后植墙拉筋施工方法	200810151890.0	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局土木工程有限公司	2008.9.26



序号	专利名称	专利申请号	申请人	专利申请日
102	拉杆膨胀螺栓后植墙拉筋结构	200820142214.2	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局土木工程有限公司	2008.9.26
103	一种低高度预制箱梁内模	200820142212.3	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局土木工程有限公司	2008.9.26
104	一种深层钻孔挤淤排泥建筑物纠倾方法	200810152349.1	中国建筑第六工程局有限公司、天津中建建筑技术发展有限公司	2008.10.16
105	一种非植筋和焊接筋接长钢筋混凝土柱节点结构	200820142454.2	中国建筑第六工程局有限公司、天津中建建筑技术发展有限公司	2008.10.16
106	一种低高度预制箱梁内模及施工方法	200810153122.9	中国建筑第六工程局有限公司、中建六局土木工程有限公司	2008.11.17
107	环型封闭构筑物木板支撑方法	200710023432.4	中国建筑第七工程局第二建筑公司	2007.5.26
108	脚手架墙体连接件及其扣件式钢管脚手架的搭建方法	200810099365.9	中建七局第二建筑有限公司	2008.4.30
109	预应力钢绞线牵引头	200820035829.5	中建八局第三建设有限公司	2008.5.19
110	高架移动平台	200820035830.8	中建八局第三建设有限公司	2008.5.19
111	原浆装饰混凝土用满天星大模板	200820035831.2	中建八局第三建设有限公司	2008.5.19
112	竹纹清水混凝土外墙施工用大模板中的竹模排	200820035828.0	中建八局第三建设有限公司	2008.5.19
113	一种水工堵头专用板手	200820159639.4	中建八局第三建设有限公司	2008.11.7
114	原浆装饰混凝土用竹席模板	200820187112.2	中建八局第三建设有限公司	2008.9.24
115	一种基于互联网的路基沉降数据信息管理与分析方法	200810041481.5	中国建筑第八工程局有限公司	2008.8.7
116	一种利用神经网络预测隧道围岩位移的方法	200810041911.3	中国建筑第八工程局有限公司	2008.8.20
117	宾汉姆体材料输送管装置及用其进行泵送顶升浇筑的方法	200810203181.2	中国建筑第八工程局有限公司	2008.11.21
118	宾汉姆体材料输送管装置	200820155770.3	中国建筑第八工程局有限公司	2008.11.21
119	一种套筒式连接件	200820232305.5	中国建筑第八工程局有限公司	2008.12.30
120	型钢混凝土组合结构梁自承重装置	200820232304.0	中国建筑第八工程局有限公司	2008.12.30
121	型钢混凝土组合结构梁钢筋连接装置	200820232306.x	中国建筑第八工程局有限公司	2008.12.30
122	自流平地面的施工方法	200810207757.2	中国建筑第八工程局有限公司	2008.12.25
123	一种大跨度钢结构屋盖的滑移施工方法	200810207756.8	中国建筑第八工程局有限公司	2008.12.25
124	聚氨酯装饰混凝土衬模及其制作、施工方法	2006102009792	北京中建柏利工程技术发展有限公司； 中建国际建设有限公司	2006.10.11
125	铝合金早拆体系	2008203009559	北京中建柏利工程技术发展有限公司； 中建国际建设有限公司	2008.5.30
126	铝合金模板体系	2008203009633	北京中建柏利工程技术发展有限公司； 中建国际建设有限公司	2008.6.2
127	无焊接组拼式模板体系	2008103018533	北京中建柏利工程技术发展有限公司； 中建国际建设有限公司	2008.5.30
128	冷弯型材式模板体系	2008203009597	北京中建柏利工程技术发展有限公司； 中建国际建设有限公司	2008.5.30

序号	专利名称	专利申请号	申请人	专利申请日
129	钢支撑支护内力自动补偿及位移控制系统及控制方法	200810100810.9	中建国际建设有限公司、中国建筑工程总公司	2008.2.22
130	PBA 浅埋暗挖近距离大断面三洞分离岛式结构施工方法	200810240413.1	中建国际建设有限公司、中国建筑股份有限公司	2008.12.19
131	大跨洞室拱部中段全断面一次成拱施工结构	200820233639.4	中建国际建设有限公司、中国建筑股份有限公司	2008.12.22
132	浅埋暗挖大洞室洞内钢支撑机械化吊运装置	200820233638.X	中建国际建设有限公司、中国建筑股份有限公司	2008.12.22

注：上表中第 29 项至第 32 项，以及第 44 项至第 47 项、第 50 项专利申请已经获得国家知识产权局发出的授予专利权的通知书，尚待办理申领专利证书的手续。

(3) 软件著作权：截至 2008 年 12 月 31 日，有效的软件著作权共 10 项，具体情况如下：

序号	登记号	注册编号	软件名称	著作权人	首次发表日	权利期限
1	2004SR11228	软著登字第 029629 号	中建八局人力资源管理信息系统 V1.0	中建八局广西分公司	2005.12.20	2005.12.20-2055.12.31
2	2008SR06792	软著登字第 093971 号	中建二局项目管理系统 V1.0	中国建筑第二工程局有限公司	2007.7.18	2007.7.18-2057.12.31
3	2008SR06906	软著登字第 094085 号	工程投标报价系统 E921(CBTS) V2.0	中国建筑股份有限公司、中国海外集团有限公司	1998.5.8	1998.5.8-2048.12.31
4	2008SR06905	软著登字第 094084 号	建筑工程项目成本管理系统 EPCCS	中国建筑股份有限公司、中国建筑第八工程局	1998.12.12	1998.12.12-2048.12.31
5	2008SR06891	软著登字第 094070 号	建筑企业管理信息系统 CCMS V1.0	中国建筑股份有限公司、中国建筑科学研究院	2004.8.20	2004.8.20-2054.12.31
6	2008SR06889	软著登字第 094068 号	工程项目管理信息系统 CPMS V1.0	中国建筑股份有限公司、中国建筑科学研究院	2004.8.20	2004.8.20-2054.12.31
7	2004SR01060	软著登字第 019461 号	动态工程管理系统 V1.0	中国海外集团有限公司	2002.10.1	2002.10.1-2052.12.31
8	2008SR06890	软著登字第 094069 号	工程建设项目协同管理系统 V1.0	中国建筑股份有限公司、中国科学院软件研究所	2004.5.20	2004.5.20-2054.12.31
9	2008SR23482	软著登字第 110661 号	中建二局核电项目管理系统 V1.0	中国建筑第二工程局有限公司	2008.5.18	2008.5.18-2058.5.18
10	2008SR38309	软著登字第 125488 号	中建八局人员岗位动态管理软件 V1.0	中国建筑第八工程局有限公司	2004.7.15	2004.7.15-2054.7.15

以上由中建总公司投入本公司的商标、商标注册申请、专利、专利申请权、软件著作权等知识产权，截至 2008 年 12 月 31 日尚未办理完成全部过户更名手续。根据《重

组协议》：中建总公司同意，上述知识产权应随注入资产一并投入中建股份或由相应的注入企业自然承继；中建总公司承诺，本公司或其相应的附属公司（视适用情形而定）在合理使用该等知识产权情况下不会侵犯任何第三人的权利；中建总公司同意，依照国家工商局商标局及其他有关政府主管部门的规定，尽快办理完成投入本公司的知识产权持有人（或申请人）变更手续，同时前述知识产权作为注入资产的一部分，自本公司成立日起（含当日），其持有人（或申请人）变更为中建股份的手续视同完成，中建股份有权使用该等知识产权，中建总公司不会对中建股份使用该等知识产权提出任何异议。

## 九、发行人拥有的经营资质

本公司及所属子公司现有各类施工、勘察、设计、工程监理、工程造价等经营资质共计 723 个，其中：施工资质 551 个，设计勘察资质 108 个。在本公司及所属子公司现有的施工总承包类资质中，有房屋建筑总承包特级资质 15 个，约占全国房屋建筑总承包特级资质总数 6%。

本公司主要资质情况列表如下：

资质名称	数量
<b>施工总承包类资质</b>	<b>152</b>
房屋建筑工程施工总承包特级资质	15
市政公用工程施工总承包特级资质	1
公路工程施工总承包特级资质	1
房屋建筑总承包一级资质	43
机电安装总承包一级资质	23
市政公用总承包一级资质	17
化工石油总承包一级资质	3
公路工程总承包一级资质	6
电力工程总承包一级资质	2
冶炼工程总承包一级资质	2
其它总承包资质	39
<b>专业承包类资质</b>	<b>399</b>
<b>设计勘察资质</b>	<b>108</b>
设计勘察资质	67
专项设计资质	41

本公司从事房地产开发与投资业务的主要子公司已取得相应的资质开发证书。中国

海外旗下中国海外（上海）有限公司于 2003 年 8 月 12 日取得了房地产一级开发资质。2004 年 2 月 11 日，经过建设部批准，中国海外在内地的子公司中海地产股份有限公司（现更名为中海地产集团有限公司）取得房地产一级开发资质，公司可以在全国范围内获取房地产开发项目。

中建地产业务各公司的资质情况如下：

房地产企业	资质等级	取得时间
中国建筑第一工程局房地产开发有限公司	四级	2007 年
北京震环房地产开发有限公司	二级	2007 年
扬州汇力房地产开发有限公司	三级	2007 年
北京中建地产有限责任公司	暂定	2007 年
唐山建瑞房地产有限责任公司（合资）	暂定	2005 年
三河中建华远房地产有限责任公司（合资）	四级	2005 年
中国建筑第三工程局房地产开发有限公司	二级	2007 年
贵州广投地产开发有限公司	二级	2005 年
中建四局三公司房地产开发有限公司	三级	2006 年
贵州黔南华地房地产开发有限公司	四级	2001 年
揭阳中建地产有限公司（合资）	三级	2008 年
惠州中天兴源实业有限公司（合资）	暂定	2007 年
湖南中建地产有限责任公司	二级	2006 年
湖南中建冠和房地产开发有限公司	暂定	2007 年
天津广顺房地产开发有限责任公司	二级	2000 年
天津兴渤海建设发展有限公司	四级	1997 年
南阳市中建房地产开发有限公司	四级	2004 年
福建中建房地产开发有限公司	三级	2006 年
山东中建房地产开发有限公司	三级	2004 年
青岛千和源集团有限公司	四级	2002 年
北京市昂力房地产开发有限公司	四级	2006 年
西安中侨置业有限公司	暂定	2008 年
中国建筑西北设计研究院有限公司	四级	2005 年
西南房屋综合开发有限公司	三级	2007 年
北京东方华旗房地产开发有限公司	暂定	2007 年
北京博雅苑置业有限公司	四级	2007 年
北京汉唐建设发展有限公司	暂定	2007 年
北京焯桥房地产开发有限公司	四级	2007 年
湖南梓山湖置业有限公司	四级	2008 年
中建城市建设发展有限公司	一级	2001 年

## 十、发行人技术研发情况

本公司坚持依靠科技进步和技术创新，提升公司核心竞争力，引领行业发展。

### （一）科技战略

本公司始终坚持实施科技兴企、人才强企的科技战略，坚持依靠科技进步和科技创新，不断增强公司核心竞争力，科技兴企理念渗透于公司生产经营活动的各个层面和环节。在科技发展战略实施中，本公司重点实施五大战略，即“差异化”科技创新战略、“数字化”公司信息战略、“协同化”设计发展战略、“资源化”科技人才战略、“产业化”知识产权战略，努力发展成为在国内市场应用技术领先、具有雄厚研究创新能力、具有丰厚技术储备和强有力国际竞争力的国际承包商。

### （二）科技组织管理

本公司高度重视科技进步组织体系建设，形成了以公司负责人作为主要领导，公司总工程师作为直接责任人的科技进步决策和领导层、以各级科技管理部门为科技进步实施的组织和管理层、以基层经理部和工程项目为科技进步实施的操作层的三级科技进步组织体系。在配套体系建设上，又相继组建了专业技术咨询机构；构筑了以技术中心为核心的科技创新组织实施体系；完善和壮大了以科协和专业组织为载体的群众科研组织；建立了对公司领导人科技进步指标的考核体系。在制度体系方面，本公司已形成了科技战略规划、科技决策、创新组织、科技投入、成果转化、知识产权等一系列管理制度，切实做到了科技工作有章可循、有制可依。

### （三）科技研发体系

本公司技术中心是被国家建设部批准为全行业唯一企业技术中心建设试点的国家级技术中心。本公司拥有 3 个区域技术中心，4 个工程技术研究院（所），7 个设计研究院，10 个专业技术中心，8 个直属企业技术中心，拥有 3 个博士后科研工作站，5 个国家级检验检测机构，具有各类专业科研与技术人员近 7,000 人。同时本公司与国内外各类高校、科研单位、专业公司通过各种形式签署技术合作和共同研发协议近 400 项，与国内外多所知名高校、研究机构（包括中国建筑科学研究院、清华大学等）建立了科技战略合作关系，有效打造了以企业为研发主体，产、学、研相结合的开放型科技创新实施平台。

#### （四）科技研发投入

本公司制订有《科技创新资金预算与使用管理办法》，严格规定科技研发专用资金的提取、投入、使用办法，并确保每年有相当数量的科技研发投入。目前本公司科技研发投入来源主要通过以下渠道：一是公司自有资金投入，公司明确每年用于科技发展的资金投入率达到企业年营业收入的 3‰左右，科技创新投入保持国内领先水平。二是公司通过积极承担国家、行业和地方重点研究课题，获得国家财政资金的支持，目前每年获得各类科研资金支持在 3,000 万元以上。2006 年度、2007 年度和 2008 年度，本公司的研发开支分别为 3.99 亿元、4.92 亿元和 8.06 亿元。

#### （五）主要科技成果

截至 2008 年底，公司拥有各类专利近 170 项，每年新申请各类专利超过 50 项。累计获得国家科技进步及发明奖 51 项，詹天佑土木工程大奖 21 项，建筑工程鲁班奖 125 项，各类省部级科技奖励 677 项。拥有国家级工法 86 项，省部级工法 294 项。近三年完成的主持或参编国家级标准 16 项，目前正在主持或参编的国家级标准 17 项，拥有国内建筑业企业第一个的企业标准《建筑工程施工工艺标准》。

#### （六）主要技术优势

长期以来，公司在大型工业、公共与民用设施建设工程方面拥有多项国际先进水平的技术，如：高层与超高层建筑设计及建造技术；高耸塔类设施建造技术；大型工业设施设计、建造与安装技术；大型市政公用设计、建造与安装技术；复杂深基坑与深基础处理技术；复杂地质勘察与地质灾害处理技术；高性能混凝土材料研究与生产技术；大型复杂空间钢结构体系研究与安装技术；新型建筑设备研究与制造技术；建筑智能化设计与安装技术；建筑企业管理与生产应用信息技术；国际工程总承包以及工程项目管理等多个方面在国内居于领先地位。其中在复杂空间钢结构设计与施工工艺、超高层建筑设计及施工技术、建筑施工应用信息技术、复杂地基处理技术、总承包管理技术等方面达到国际先进水平。

本公司高度重视技术集成，形成了道路桥梁建设成套技术、地铁施工成套技术、既有建筑加固改造成套技术、体育场馆建设成套技术、电力设施建设成套技术、水处理设施建设成套技术等多个成套化的技术储备。公司近年来积极拓展业务领域，在道路、桥梁、铁路、地下工程等领域积极开展技术攻关活动，并结合本公司管理优势和国际化的

优势，在这些领域技术水平有了长足的发展。

### （七）近期研发工作方向

结合当今工程建设领域技术的发展趋势和工程建设行业特点，本公司科技研发工作将始终围绕公司战略目标、生产经营和业务拓展的切实需求来开展，在公司主要经营领域通过关键技术开发与系列化科技成果推广的结合、信息技术与建造技术的结合、先进管理方法与新型专业技术的结合；实现技术绿色化、工艺精益化、管理信息化，迅速集成具有中建特色的、水平一流、使用便捷的成套技术。

1、为继续保持在房屋建筑领域的传统领先优势，开展更深入的科研活动。特别是对整个产业链条的前端如关键生产材料、关键生产设备的研究与制备技术；末端如建筑与构筑物的全生命周期健康监测技术等开展有针对性攻关。

2、围绕公司新进入业务领域开展重点技术攻关。特别加强对高速铁路建设成套化技术的开发、地下空间开发与长大隧道、大型桥梁建造技术的开发。

3、为公司可持续发展的未来进行超前技术储备的研发攻关，服务于公司长期发展的战略需求。

4、适应国家政策和行业导向要求，开展绿色建筑设计与建造技术、绿色施工技术、精益建造技术的研究攻关。

5、加强本公司在国际工程管理、大型工程总承包技术、信息技术应用等管理技术的研发。

## 十一、发行人质量控制情况

本公司的质量方针是“中国建筑，品质重于泰山；过程精品，服务跨越五洲”。该方针自 2000 年发布后已在国内得到了社会的普遍认同，并成为“中国建筑”品牌的重要组成部分。

本公司工程质量管理遵循以下原则：

- 1、质量终身负责的基本原则；
- 2、标准化、系统化、制度化的体系原则；

- 3、 质量、效益并重的协调发展原则；
- 4、 动态管理、持续改进的科学管理原则；
- 5、 “过程精品打造精品工程”的质量过程控制原则；
- 6、 用户满意的市场原则；
- 7、 技术创新的第一生产力原则；
- 8、 质量管理群策群力的群众性原则。

### （一） 质量控制标准

本公司所承接的各类施工项目均能够严格执行国家、行业现行各项质量标准，并已着手逐步建立并不断完善本公司的企业内部质量控制标准体系。2006年12月，本公司根据2002年颁布的国家建筑工程施工质量验收规范，编制和发布了本公司的《建筑工程施工质量标准》，该标准全面遵循国家规范，并制定了高于国家规范合格标准的企业优良标准。通过严格执行此质量标准，不但可使工程质量全部达到国家质量验收规范的合格要求，竣工工程合格率达到100%，还可在此基础上建造出高于国家标准的精品工程。

### （二） 质量控制措施

本公司及所属主要企业均已通过了ISO9001-2000质量管理体系的外部认证，并根据本公司的实际情况制定了相应的管理办法。本公司2004年发布了本公司的《工程质量管理条例》，依据该条例，本公司及所属施工企业均已建立了较为完善的企业内部质量管理体系，设置了专门的质量管理机构，配置了专职质量管理人员，完善了岗位责任制及各项规章制度，质量管理工作覆盖了工作的各个方面并从公司总部延伸到各施工项目部，基本实现了横向到边、纵向到底的质量管理范围。同时，在施工过程质量控制中，全面实行“三检制”、“质量样板制”等切实有效的质量控制措施，确保了各分部、分项工程施工质量一次交验合格。

### （三） 出现的质量纠纷

本公司依据国务院《建设工程质量管理条例》的有关规定提供产品的售后服务。本公司所属施工单位均已将售后服务、用户回访等工作落实到部门，并在人力、物力等各



方面对积极解决质量纠纷进行充分准备。本公司依据用户满意的市场原则建造用户满意工程，为公司创造良好的口碑和市场环境。

近三年，本公司未受到重大质量事故行政处罚。

## 十二、发行人安全环保情况

### （一）安全生产管理

本公司在安全生产方面遵循“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、国务院《建设工程安全生产管理条例》、国务院《生产安全事故报告和调查处理条例》、建设部《建筑施工企业安全生产管理机构设置及专职安全生产管理人员配备办法》等法律、法规的有关规定设立了独立的安全生产管理机构，配置了专职安全生产管理人员，并在各级公司和项目部设置了安全总监岗位。各级公司均已取得了安全生产许可证。

#### 1、 建立完善的安全生产管理制度

在国家有关安全生产的法律、法规的基础上，本公司进一步制定了《安全生产监督管理条例》、《分包单位安全生产评价办法》、《工程项目安全生产与文明施工管理规定》、《安全生产费用财务管理规定》、《安全生产监督管理人员管理条例》、《重大安全事故行政责任追究与处分暂行规定》等一系列安全生产管理规章制度，对本公司安全生产管理的体系建设、分包管理、安全生产专项费用保证及安全生产监督管理人员配置以及安全事故问责制等各方面作出了明确规定，有效地提高了全体员工的安全生产意识，保证了本公司施工生产安全。

针对具体项目的实际情况，对于复杂结构、高难度技术、重要部位及特殊结构等，本公司各项目经理部制订专项安全施工方案，并按规定程序进行批准，在参照国家标准和行业标准的同时，进一步制定专项的安全技术标准。

#### 2、 加强安全生产教育培训

本公司通过对各级管理人员进行安全相关法律法规的培训，对农民工进行入场前公司级、项目级和班组级的三级安全教育以及采取播放安全宣传教育片、安全知识竞赛、安全宣传栏等多种方式提高安全生产意识。本公司制作的《工人安全生产教育动画片》

得到国资委、国家安全生产监督管理总局、建设部的好评。

### 3、 安全生产投入

按照财政部和国家安全生产监督管理总局《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》的规定，本公司制定了《安全生产费用财务管理规定》，以建筑安装工程造价为计提依据，确保各类工程足额提取安全生产费用。

### 4、 安全生产监督检查

各级公司及项目经理部按计划组织进行职业健康安全检查，发现问题，及时纠正，并分析原因，制订和实施纠正措施和预防措施。安全检查形成记录并予以保存。本公司安全管理部门按计划定期或不定期对各级公司及项目经理部职业健康安全管理情况和效果进行监督和检查，积极寻找改进机会，并保存相应的监督和检查记录。施工过程中，各级公司管理层分阶段对项目职业健康安全管理进行考核与评价，根据项目管理目标责任书的规定实施奖励和处罚。

### 5、 安全管理策划及实施

本公司在项目管理策划的同时就对安全管理进行策划，确定了项目的安全管理目标，识别并确定了影响项目职业健康安全的所有过程和因素，并根据这些影响因素制定出相应的管理控制措施。根据策划，通过目标责任书或责任状等形式将安全管理目标进行分解，并依据识别出来的影响安全的因素编制各种安全技术措施和专项安全施工方案，及时消除安全隐患，保证施工安全。

近三年，本公司未发生重大生产安全事故。

## （二）环境保护管理

为弘扬科学的发展观、环境观和文化观，切实履行环境保护的社会责任，本公司重点突出“组织管理、规划管理、实施管理、评价管理”等四个方面措施。

### 1、 组织管理

#### （1）健全环境管理组织机构

公司根据环境法律法规和其他要求，以及现有 ISO14000 环境管理体系的运行状况和效果，在原有组织机构的框架下优化母子公司的环境主管机构，以及以 ISO14000 为

主的环境管理体系运行管理机构，指导施工项目继续深化施工现场的环保工作。

### **(2) 完善施工项目环境管理责任制**

公司完善以施工项目为核心的环境控制机制，由项目经理任第一责任人，负责环境保护的组织实施及目标实现，并指定环境施工管理人员和监督人员。

### **(3) 健全完善环境管理制度**

公司建立、完善和深化环境管理制度，建立的主要制度包括：

立足于企业层面的《环境管理条例》、《施工现场环境控制规程》、《施工现场环境控制规程达标考核办法》、《环境管理考核指标体系及考核办法》等；

立足于施工项目层面的，如《施工文物保护制度》、《防止水土流失和废料废方处理制度》、《防止和减轻水、大气污染制度》、《保护绿色植被制度》、《土地资源保护制度》、《现有公用设施保护制度》等。

## **2、 规划管理**

### **(1) 环境管理策划**

公司加强了现有项目管理策划与环境管理的结合力度，尤其是把施工组织设计作为指导施工生产的依据，使本公司能结合环境法律法规和其他要求，在编制施工组织设计时与其有机的结合起来，形成一套实际、易于操作、更具有指导意义同时施工人员习惯使用的指导性的策划文件。

### **(2) 环境管理方案**

为便于本公司环境管理体系有效运行，并在施工现场管理中予以充分实施，公司要求成员公司结合实际，选择实施：

—编制专项环境管理措施方案（如废水、噪声和废弃物等管理措施）；

—直接在施工组织设计中明确环保措施方案（如环保组织机构及体系、专项环境保护措施等）；

—大型施工项目编制专项《项目环境管理计划》（如重大环境影响及减缓措施计划、环境应急预案等）。

### 3、 实施管理

—公司对整个施工过程实施动态管理，加强对施工策划、施工准备、材料采购、现场施工、工程验收等各阶段的管理和监督。

—公司结合 CI 文化和工程项目特点，有针对性地对环境保护相应宣传，营造绿色施工氛围；同时，公司定期对职工进行环保知识培训，增强职工绿色施工意识。

—公司开展建筑业环保研究，明确施工现场实施环境管理体系、文明施工等相关工作的适用课题，组织分析经验教训和引导创新，提出施工项目实施环境保护的管理类、技术类和经济类措施，大力实施新技术、新设备、新材料与新工艺，依靠科研创新指导施工实践。

### 4、 评价管理

(1) 公司在完善《中国建筑股份有限公司环境管理条例》、《中国建筑股份有限公司施工现场环境控制规程》、《中国建筑股份有限公司施工现场环境控制规程考核实施办法》等现有管理文件的基础上，建立“中国建筑股份有限公司环境管理测量系统”，并制订和实施相关考核办法。

(2) 公司结合“中建杯”验评、中国建筑 CI 达标考核验收等现有综合考评活动，定期在本公司开展环境管理的绩效测量，并进行持续改进。

## 第七章 同业竞争与关联交易

### 一、同业竞争情况

#### (一) 关于同业竞争情况的说明

中建总公司为本公司的控股股东，目前拥有本公司 94% 的股权。根据中建总公司整体重组上市安排，本次重组完成后，本公司拥有中建总公司主要的房屋建筑工程、房地产开发与投资、国际工程承包、基础设施建设与投资和设计勘察业务相关的资产、负债和权益。

中建总公司的存续资产和保留业务中，与本公司的同业竞争情况如下：

#### 1、中建资产管理公司的下属企业

中建资产管理公司系中建总公司下属的全民所有制企业，主要负责管理中建总公司的存续资产。除如下 2、3 中提及的企业外，中建总公司其他未进入本公司的下属企业的全部产权（股权）均划入了中建资产管理公司进行管理。中建资产管理公司的存续资产包括：

(1) 从事旅游餐饮、文化业务和医院学校等业务的企业，该企业经营的业务与本公司主业无关，因此不存在与本公司的同业竞争关系；

(2) 部分企业的主营业务与本公司类似，但该等企业已歇业、进入清算程序或其产权/股权拟被中建总公司转让至与本公司不存在关联关系的第三方企业名下；

(3) 部分企业目前正在承包某些建设项目，但根据中建总公司的承诺，该企业将不再承接新建设项目或参与新项目的招标，并在完成现有建设项目后，终止业务经营。

#### 2、中外建公司及其下属企业的业务经营

中外建公司系一家全民所有制企业，成立时间为 1992 年 1 月 21 日，1999 年由建设部划转至中建总公司。在本次重组过程中由于历史遗留原因未将该公司投入本公司。

中外建公司目前拥有“房屋建筑工程施工总承包一级”、“路桥总承包一级”资质以及商务部核发的“对外承包工程经营资格”等资质；主要从事的业务为各类建筑工程的建设

施工、设计和监理,国际工程承包,对外派遣实施境外工程所需的劳务人员等业务,2008年中外建公司未经审计的主营业务收入为 266,928 万元。为有效地解决中外建公司与本公司可能产生同业竞争的问题,本公司已与中建总公司和中外建公司签署了《托管协议》,详细信息参见本章“(二)2、关于中外建公司的处理措施”中的相关内容。

### 3、其他子公司或下属企业

中建总公司还拥有中建科产业有限公司和深圳市中建物业管理有限公司的股权,中建总公司拟将其股权转让予与本公司无关联关系的第三方。对于上述中建科产业有限公司和深圳市中建物业管理有限公司的股权转让事宜,根据《重组协议》,中建总公司承诺,其在该企业中的权益将依法定程序转让与无关联关系的第三方,有关转让手续将在不迟于 2010 年末完成。

对于由中建总公司直接持有权益的其他附属企业(包括一些海外分支机构),已基本上不再从事生产经营活动。对该部分企业和机构,中建总公司将通过清算注销的方式予以处置。根据《重组协议》,中建总公司承诺,该部分企业在注销之前不会继续从事与股份公司主营业务相同种类的业务。

## (二) 避免和减少同业竞争的措施

为避免和减少未来可能发生的同业竞争,本公司和中建总公司已经采取的具体措施包括但不限于:

### 1、关于中建资产管理公司的承诺和处理措施

目前中建资产管理公司管理的企业中,中国建筑第一工程局机械化施工公司、中国建筑第五工程局第二建筑安装公司、中国建筑第六工程局第一建筑工程公司和中国建筑第七工程局第五建筑公司等 4 家企业拟实施政策性破产,目前已不再开展新的业务。根据《重组协议》,中建总公司承诺,将通过中建资产管理公司促成该 4 家企业在获得国家有关部门批准后,立即启动政策性破产程序,并在不迟于 2010 年末完成破产关闭工作。

中建资产管理公司持有和管理的除上述 4 家拟破产企业外的其他原主营业务与本公司业务类似或相同的企业,绝大部分已不再从事生产经营活动,对该部分企业将通过清算注销的方式予以处置。根据《重组协议》,中建总公司承诺,对于仍存在尚未了结的与本公司主营业务相同种类业务的企业,其将促使中建资产管理公司将该等企业的权

益依法定程序转让与无关联关系的第三方，或者，对于暂时难以转让的企业，将促使该企业不再承接新的属于本公司主营业务的业务，并在完成现有业务后，终止其业务经营并进行清算注销，或变更其经营范围而转营其他非竞争业务；此外，中建总公司进一步承诺，上述清算注销、权益转让或变更经营范围的处置工作（视适用情形而定）将在不迟于 2010 年末完成。

## 2、关于中外建公司的处理措施

为控制和避免中外建公司与本公司之间的同业竞争，中建总公司、中外建公司与本公司签订了《托管协议》。根据《托管协议》的规定，中建总公司将中外建公司的全部管理事项委托本公司管理，此外，各方还作出了如下约定和承诺：

(1) 本公司受托管理中外建公司的事项包括：中外建公司年度经营计划的制定、年度财务预算方案的制定、招投标项目的决策和实施、重大借款与重大对外担保以及重大诉讼仲裁事项的决策与实施，以及中外建公司对其下属控股子企业的同类事项的决策；

(2) 本公司有权派出代表出席中外建公司的内部最高决策机构的会议，并就中外建公司的管理事项参与讨论并发表意见。中外建公司的内部最高决策机构的会议就任何管理事项所作出的决议或决定，需在得到本公司的书面同意后，方可实施；

(3) 本公司就提供的委托管理服务收取委托管理费，计费标准为（a）人民币 1,000,000 元，或（b）中外建公司每年经审计的主营业务收入的 0.1%（以（a）和（b）项中金额较高者为准）；

(4) 为控制和避免中外建公司与本公司之间的同业竞争，中外建公司的基本业务定位为运营和维持现有业务；在未得到本公司事先书面同意的情况下，除继续履行现有业务合同之外，中外建公司（并促成其下属企业）不会从事任何竞争业务，包括但不限于签署从事竞争业务的合同或协议，如果在某一项目上本公司参与投标，则中外建公司（并促成其下属企业）不会就同一项目参与投标；

(5) 中建总公司授予本公司一项针对中外建公司股权和资产的收购选择权：中建总公司如有意向第三方转让其在中外建公司所持有的股东权益，则在同等条件下，本公司拥有优先受让权；本公司亦有权根据其自主决定，向中建总公司收购中外建公司全部或部分股东权益。中外建公司如有意向第三方转让其任何资产，则在同等条件下，本公司拥有优先受让权；本公司亦有权根据其自主决定，向中外建公司收购中外建公司全部或

部分资产。

中建总公司将监督中外建公司履行前述约定和承诺。

### 3、《避免同业竞争协议》

除上述本公司和中建总公司避免同业竞争的措施外，本公司和中建总公司进一步签署了《避免同业竞争协议》，根据该协议的约定，中建总公司向本公司作出如下承诺和安排：

#### (1) 避免同业竞争的范围

中建总公司承担避免同业竞争义务的范围为本公司或其附属公司在中国境内和境外任何地域所从事的主营业务，包括承担国内外公用、民用房屋建筑工程的施工、安装、咨询；基础设施项目的投资与承建；国内外房地产投资与开发；建筑和基础设施建设的勘察与设计；装饰工程、园林工程的设计与施工。

#### (2) 不竞争承诺

中建总公司及其附属公司（本公司及其子公司除外）不会在本公司或其附属公司经营业务的区域内直接或间接地进行或参与与本公司或其附属公司的主营业务于重组后或未来构成或可能构成直接或间接竞争的业务。

#### (3) 商机的让与

如果中建总公司在本公司或其附属公司经营业务的区域内发现有同本公司主营业务相同或类似的业务机会，应及时通知本公司，并尽其最大努力，按不差于提供给中建总公司或任何独立第三方的条款与条件向本公司提供上述机会。

本公司在收到中建总公司的通知后，应尽快决定是否接受通知的业务机会。如本公司有意接受该业务机会，则应尽快通知中建总公司。如本公司在收到中建总公司的通知后 30 日或双方同意的其他期限内未通知中建总公司，则应视为本公司已放弃对该业务机会的优先权。中建总公司可以自行从事、发展、经营该等业务。

#### (4) 选择权

中建总公司不可撤销地授予本公司选择权，本公司据此有权在选购期内的任何时间选择收购中建总公司或其附属公司经营的已委托本公司管理的列于本公司主营业务范围之股份、资产、权益或其中任何部分或由中建总公司投资或授权开发、经营的与本公



司主营业务有竞争的新业务、项目、产品或技术。

前述选购期就现有业务而言，指自协议生效之日起的任何适当时间；就新业务而言，指自中建总公司投资或授权开发、经营新业务之日起 1 年内。

### （三）结论

尽管中建总公司的保留业务中部分业务与发行人主营业务相同或类似，但根据如上（一）中所述的经营状况，该等保留业务不构成与发行人之间的实质性同业竞争。并且通过《避免同业竞争协议》、《重组协议》以及《托管协议》的安排，能够有效避免同业竞争。

## 二、关联方和关联关系

本公司关联方、关联关系及关联交易按照《企业会计准则》的相关规定披露如下：

### （一）与本公司存在控制关系的关联方

与本公司存在控制关系的关联方为本公司的主发起人中建总公司，详细信息可参见本招股书第五章“发行人的基本情况”。

### （二）本公司的子公司

本公司之子公司的详细情况，请参见本招股说明书第五章“六、发行人的主要子公司”部分。

### （三）与本公司不存在控制关系的关联方

关联方名称	关联方关系
中建-大成建筑有限责任公司	合营公司
南昌中海基础建设有限公司	合营公司
China State - Samsung Joint Venture	合营公司
China State Joint Venture - 后海湾	合营公司
China Real Estate Development Capital Partners, LP	合营公司
海兴材料有限公司	合营公司
Shimizu China State Joint Venture	合营公司
China State - China Railway Joint Venture	合营公司

关联方名称	关联方关系
China State - China Resources Joint Venture	合营公司
朗光国际有限公司	合营公司
杨越国际有限公司	合营公司
深圳中海信和地产开发有限公司	合营公司
北京国绩智地投资发展有限公司	合营公司
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	合营公司
Fast Right Investment Limited	合营公司
Kingtron Enterprises Limited	合营公司
Leighton- China State Joint Venture	合营公司
Leighton- China State -Van Oord -Joint Venture	合营公司
宁波中海和协置业发展有限公司	合营公司
北京中超混凝土有限公司	联营公司
ATAL-Waterleau-CS(Macau) JV	联营公司
Chit Cheung-CO-ATAL	联营公司
Krimark Investment Limited	联营公司
Linwa Engineering Company Limited	联营公司
北京中建润通机电工程有限公司	联营公司
北京中建自胜土石方工程有限责任公司	联营公司
中建保华建筑有限公司	联营公司
中建瑞德防水工程有限公司	联营公司
北京中建弘陆钢结构有限公司	联营公司
绰盈发展有限公司	联营公司
NECSO 中建联营	联营公司
港九混凝土有限公司	联营公司
北京中建乐孚装饰工程有限公司	联营公司
中国通达建设有限公司	联营公司
中建二局华利房地产综合开发公司	中建总公司非本集团范围内公司
甘肃市政工程承包公司	中建总公司非本集团范围内公司
深圳中海投资管理有限公司	中建总公司非本集团范围内公司
中建对外贸易公司	中建总公司非本集团范围内公司
中国建筑进出口总公司	中建总公司非本集团范围内公司
中建一局土木工程有限公司	中建总公司非本集团范围内公司
中建一局机械化公司	中建总公司非本集团范围内公司
中建华远房地产开发有限公司	中建总公司非本集团范围内公司

关联方名称	关联方关系
中建三局资产管理公司	中建总公司非本集团范围内公司
中建一局海南中泉公司	中建总公司非本集团范围内公司
中国建筑第七工程局海南公司	中建总公司非本集团范围内公司
中建一局实业公司	中建总公司非本集团范围内公司
南京考试中心	中建总公司非本集团范围内公司
深圳龙岗阳光金属构件厂	中建总公司非本集团范围内公司
中国建筑第五工程局第一公司	中建总公司非本集团范围内公司
上海中海海轩房地产有限公司	合营公司之子公司

#### (四) 本公司的现任董事、监事和高级管理人员

本公司的现任董事、监事和高级管理人员详见本招股书第八章“董事、监事、高级管理人员”。

### 三、发行人的关联交易

本公司设立于 2007 年 12 月 10 日，以下最近三年的关联交易为本次重组后纳入本公司范围的下属公司与关联方发生的关联交易。

#### (一) 最近三年的经常性关联交易

##### 1、 销售货物或提供劳务

单位：千元

	2008 年	2007 年	2006 年
ATAL-Waterleau-CS(Macau) JV	7,550	58,498	17,636
中建-大成建筑有限责任公司	-	36,618	16,719
中建一局土木工程有限公司	-	11,703	671
北京中建润通机电工程有限公司	-	12,784	-
北京中超混凝土有限公司	-	33,493	-
Chit Cheung-CO-ATAL	12,164	28,382	-
China State Joint Venture - 后海湾	19,824	40,096	-
其他	1,247	67,651	-
合计	40,785	289,225	35,026

	2008年	2007年	2006年
占营业收入的比例	小于1%	小于1%	小于1%
占同类交易的比例	小于1%	小于1%	小于1%

关联方交易价格按照交易双方协议价格进行交易。

## 2、采购货物或接受劳务

单位：千元

	2008年	2007年	2006年
北京中建润通机电工程有限公司	198,992	150,774	94,571
港九混凝土有限公司	3,415	80,473	146,226
中建瑞德防水工程有限公司	16,936	10,844	8,526
海兴材料有限公司	18,232	32,590	26,474
北京中建乐孚装饰工程有限公司	-	21,282	-
北京中建弘陆钢结构有限公司	-	1,244	10,351
北京中超混凝土有限公司	104,329	45,120	72,821
北京中建自胜土石方工程有限责任公司	12,537	1,905	7,450
甘肃市政工程承包公司	894	-	3,995
中建保华建筑有限公司	245,108	332,081	365,169
中建一局土木工程有限公司	-	2,770	-
深圳龙岗阳光金属构件厂	51,702	-	-
其他	2,540	14,217	-
合计	654,685	693,300	735,583
占营业成本的比例	小于1%	小于1%	小于1%
占同类交易的比例	小于1%	小于1%	小于1%

关联方交易价格按照交易双方协议价格进行交易。

## (二) 最近三年的偶发性关联交易

### 1、收购深圳市中海物业管理有限公司股权

2006年7月，中海集团与中建总公司之全资子公司深圳市中海投资管理有限公司签署收购中海物业管理有限公司股权的股权转让协议，约定中海集团以人民币12,840万元的价格购买深圳中海投资管理有限公司持有的中海物业管理有限公司100%股权。

2007年3月，中海集团已支付完毕股权转让款人民币12,840万元。中海物业管理有限公司并于2007年3月完成相关股权过户的工商登记变更。

## 2、 收购中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司股权

2006年，中海集团与CORE I（控股）有限公司签署收购中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司股权的股权转让协议，其中约定中海集团以港币8,228万元收购CORE I（控股）有限公司持有的中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司50%股权，收购完成后中海集团持有中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司100%股权。2006年，中海集团已支付股权转让款港币8,228万元。中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司于2006年完成相关股权过户的公司登记变更。

## 3、 收购阳五高速公路投资管理有限公司

2008年5月，本公司与通达建设签署关于收购阳五高速公路投资管理有限公司(以下简称“阳五高速”)股权的股权转让协议，其中约定本公司以人民币10,200万元收购通达建设持有的阳五高速100%的股权。阳五高速于2008年完成相关工商变更登记。

## 4、 出售泰兴中海七圩轮渡设施经营有限公司股权

2006年，中海集团与深圳市融翔投资有限公司签署了出售中海集团持有的泰兴中海七圩轮渡设施经营有限公司股权的股权转让协议，其中约定深圳市融翔投资有限公司以人民币7,629万元收购中海集团持有的泰兴中海七圩轮渡设施经营有限公司70%的股权。2006年，中海集团已收到股权转让款人民币7,629万元。泰兴中海七圩轮渡设施经营有限公司于2006年完成相关工商登记变更。

## 5、 向深圳中海投资管理有限公司借出资金

2006年，中海集团向关联公司深圳中海投资管理有限公司借出资金100,000万元，期限为六个月至一年，借款利率参照银行同期借款利率厘定为5.4%。截至2007年12月31日该笔借款已经还清。

## 6、 向宁波中海协和置业发展有限公司借出资金

自2007年起，本公司之子公司中海地产集团有限公司通过中国银行股份有限公司深圳市分行向关联公司宁波中海协和置业发展有限公司借出资金，截至2008年12月31日，借出资金金额30,000万元，期限为36个月，借款利率参照银行同期借款利率，

2008 年为 6.00%（2007 年为 8.22%）。

### （三）关联交易余额分析

#### 1、应收账款余额

单位：千元

关联方名称	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
ATAL-Waterleau-CS(Macau) JV	-	38,330	32,710
China State Joint Venture - 后海湾	30,492	37,251	-
Chit Cheung-CO-ATAL	23,789	17,750	-
北京中超混凝土有限责任公司	-	12,015	-
中建一局土木工程有限公司	1,053	12,994	2,322
其他	18,509	23,199	9,335
合计	73,843	141,539	44,367

#### 2、预付账款余额

单位：千元

关联方名称	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
北京中超混凝土有限公司	-	-	20,000
深圳龙岗阳光金属构件厂	-	11,806	-
China State - Samsung Joint Venture	7,874	-	-
Leighton - China State Van Oord Joint Venture	3,019	-	-
其他	296	6,129	28,565
合计	11,189	17,935	48,565

#### 3、其他应收款余额

单位：千元

关联方名称	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
绰盈发展有限公司	540,822	775,300	861,693
中国建筑工程总公司	-	1,002,678	-
上海中海海轩房地产有限公司	76,750	387,420	-
中建一局土木工程有限公司	103,991	108,004	106,089
中建三局资产管理公司	-	74,040	-
深圳中海投资管理有限公司	40,677	65,000	1,031,650
中建一局机械化公司	57,037	62,264	57,037
北京国绩智地投资发展有限公司	51,200	59,718	-
中建一局实业公司	18,638	41,936	-

关联方名称	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
中建保华建筑有限公司	175,599	193,637	122,158
Leighton- China State Joint Venture	-	-	64,416
Shimizu China State Joint Venture	-	12,716	33,879
中建二局华利房地产综合开发公司	-	-	16,030
中建一局海南中泉公司	-	11,070	-
中国建筑第七工程局海南公司	-	7,834	-
China State -China Railway Joint Venture	-	6,138	17,726
中建对外贸易公司	-	35,351	35,078
中国建筑进出口总公司	-	419	310,121
朗光国际有限公司	1,138,125	-	-
Fast Right Investment Limited	914,528	-	-
Kingtron Enterprises Limited	786,977	-	-
其他	151,307	573,346	64,826
合计	4,055,651	3,416,871	2,720,703

#### 4、长期应收款余额

单位：千元

关联方名称	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
朗光国际有限公司	1,541,890	1,416,916	-
杨越投资有限公司	635,447	324,257	-
Krimark Investment Limited	71,003	245,315	167,969
Linwa Engineering Company Limited	73,385	28,948	38,067
宁波中海和协置业发展有限公司	300,000	200,000	-
上海中海海轩房地产有限公司	573,397	475,404	-
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	539,670	30,048	-
其他	34,774	21,409	81,978
合计	3,769,566	2,742,297	288,014

#### 5、应付账款余额

单位：千元

关联方名称	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
北京中建润通机电工程有限公司	100,142	122,389	65,360
北京中超混凝土有限公司	72,759	39,053	39,892
中建乐孚装饰工程有限公司	-	13,772	-
中建保华建筑有限责任公司	41,380	-	-
其他	30,865	147,457	-
合计	245,146	322,671	105,252

## 6、其他应付款余额

单位：千元

关联方名称	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
中国建筑工程总公司	1,723,820	3,032,819	-
深圳中海信和地产开发有限公司	413,885	1,258,792	622,003
Krimark Investment Ltd	159,519	151,394	154,122
南京考试中心	58,910	76,237	-
Leighton- China State Joint Venture	417,615	197,464	152,492
Leighton-China State-Van Oord-Joint Venture	-	70,348	74,736
中国建筑第五工程局第一公司	-	36,249	-
深圳中海投资管理有限公司	218,523	232,067	1,127,859
ChinaState -China Resources Joint Venture	-	13,371	13,561
中建保华建筑有限公司	11,464	32,247	49,815
China Real Estate Development Capital Partners, LP	12,192	12,946	13,890
中建-大成建筑有限责任公司	-	12,400	-
中建华远房地产开发有限公司	-	-	35,593
NECSO 中建联营	-	1,872	87,033
南昌中海基础设施有限公司	-	-	33,278
China State-Samsung Joint Venture	-	61,175	76,289
其他	193,679	108,190	61,372
合计	3,209,607	5,297,571	2,502,043

## 7、预收款项余额

单位：千元

关联方名称	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
中建-大成建筑有限责任公司	-	-	9,673
其他	-	230	-
合计	-	230	9,673

本公司下属中国海外与其联营公司和合营公司间的其他应收款项和长期应收款项主要为中国海外对联营公司和合营公司的股东贷款；本公司与控股股东中建总公司及其下属企业间的其他应收款项系由于本次重组产生的。截至2008年12月31日，发行人对中建总公司及其下属企业的其他应收款余额为302,051千元，系中建总公司出资设立中建股份时已全额计提坏账准备、净值为零的其他应收款。



#### （四）未来经常性关联交易

为规范有关关联交易行为，本公司设立后与中建总公司签订了下述关联交易协议。经本公司 2008 年度股东大会批准，本公司 2009 年的关联销售和关联采购交易预计情况如下：

##### 1、 物业租赁

根据本公司和中建总公司签订的《物业租赁协议》，为生产经营需要，本公司和中建总公司双方同意相互向对方出租其自身以及各有关分公司、子公司、附属公司或者所控制的企业或单位拥有的物业。就双方相互租赁的物业的具体租金由双方基于市场价格并参考当地物价部门规定之租金标准，在考虑双方之具体需要另行以补充协议约定。

《物业租赁协议》项下物业租赁期限至 2010 年 12 月 31 日届满。除非承租方提前三个月通知出租方不再续约，协议在租赁期限届满后将自动延续三年。

##### 2、 商标使用许可

根据本公司和中建总公司签订的《商标使用许可协议》，在不违反《避免同业竞争协议》的前提下，本公司允许中建总公司在本协议有效期内，在中国境内非排他地并不可转让地无偿使用（并可授权其下属企业和单位使用）许可商标。

协议有效期为三年，自本协议之日起至 2010 年 12 月 31 日。本协议期限届满，经双方协商一致，可延长本协议的有效期。

##### 3、 业务托管

详见本章第一部分“托管协议”。

##### 4、 关联销售

本公司的控股子公司在工程承包业务中，从下述关联方获得工程项目的分包：ATAL-Waterleau-CS（Macau）、China State Joint Venture-后海湾、Chit Cheung-CO-ATAL、中建-大成建筑有限责任公司等。本公司预计 2009 年关联销售发生的交易金额不超过人民币 1.50 亿元，交易价格按照市场公允价格确定。

##### 5、 关联采购

本公司及本公司控股子公司在工程承包业务中，向下述关联方采购建筑材料或将部分工程项目分包给下述关联方：北京中建润通机电工程有限公司、港九混凝土有限公司、海兴材料有限公司、北京中建乐孚装饰工程有限公司北京建谊建筑工程公司、北京中建

弘陆钢结构有限公司、北京中超混凝土有限公司、信隆工程有限公司、北京中建自胜土石方工程有限责任公司、中建保华建筑有限公司、中建一大成建筑有限责任公司、中国对外建设总公司、中建一局土木工程有限公司等。本公司预计 2009 年关联采购发生的交易金额不超过人民币 22.00 亿元，交易价格按照市场公允价格确定。

#### 四、关联交易的决策权力与程序的有关规定

为了维护全体股东的利益，本公司设立后制定了公司章程（草案）、《关联交易管理办法》等规章制度，对关联交易的回避制度、决策权限、决策程序等内容作出了相应规定，具体如下：

##### （一）公司章程（草案）中规定的关联交易决策机制

根据公司章程（草案）的规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

股东大会审议关联交易事项时，关联股东的回避和表决程序如下：

- 1、股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；
- 2、大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决。

##### （二）《关联交易管理办法》

本公司制定的《关联交易管理办法》对关联交易的决策原则、权限、程序等事项作出了明确具体的规定，主要内容如下：

###### 1、关联交易的原则

《关联交易管理办法》中规定，公司进行关联交易应当遵循以下基本原则：

- （1）公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则；
- （2）关联股东及关联董事在审议与其相关的关联交易的股东大会或董事会上，应当回避表决；

- (3) 不得损害国家、集体或者第三人、社会公众及公司利益；
- (4) 不得违反国家法律法规的禁止性规定等；
- (5) 符合诚实信用原则；
- (6) 关联交易应在真实公允的基础上进行。

## 2、关联交易的决策权限

《关联交易管理办法》中规定了本公司关联交易的如下决策权限：

(1) 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露；

(2) 公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露；

(3) 公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，除应当及时披露以外，还应当提交股东大会审议。若交易标的为公司股权，公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所对交易标的最近一年又一期的财务会计报告进行审计，审计截止日距协议签署日不得超过六个月；若交易标的为股权以外的其他资产，公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估事务所进行评估，评估基准日距协议签署日不得超过一年；

(4) 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后及时披露，并提交股东大会审议。

## 3、董事会对公司关联交易决策程序

根据《关联交易管理办法》中的规定，公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

上述关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事：

- (1) 为交易对方；
- (2) 为交易对方的直接或者间接控制人；

(3) 在交易对方任职，或者在能直接或间接控制该交易对方的法人单位、该交易对方直接或间接控制的法人单位任职的；

(4) 为交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员；

(5) 为交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员；

(6) 中国证监会、上海证券交易所或公司认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士；

(7) 按照法律、法规和《公司章程》规定应当回避的董事。

#### 4、股东大会对公司关联交易的决策程序

根据《关联交易管理办法》中的规定，公司股东大会审议关联交易事项时，下列股东应当回避表决：

(1) 为交易对方；

(2) 拥有交易对方直接或间接控制权的；

(3) 被交易对方直接或间接控制的；

(4) 与交易对方受同一法人或自然人直接或间接控制的；

(5) 因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制或影响的；

(6) 中国证监会或上海证券交易所认定的可能造成公司对其利益倾斜的法人或自然人。

### 五、发行人关联交易的执行情况

本公司设立后，与中建总公司签订了《商标使用许可协议》、《物业租赁协议》及《关于中国对外建设总公司的委托管理协议》，就交易双方今后发生的关联交易的范围和定价原则进行了约定。此外，本公司 2009 年度日常关联交易预案已经本公司 2008 年度股东大会审议通过。本公司独立董事认为本公司设立后签署的有关关联交易的协议以及经 2008 年度股东大会审议通过的 2009 年度日常关联交易预案中的关联交易为公

司按正常商业条款进行，并严格遵守公司章程规定履行了批准程序。该等关联交易定价原则公允，符合公司股东的整体利益，不存在损害公司和其他股东合法权益的情形。

## 六、规范和减少关联交易的措施

本公司将始终以股东利益最大化为原则，规范和减少关联交易。本公司目前的关联交易属于本公司生产经营所必要的，有利于本公司业务的顺利开展和正常经营。

本公司将进一步采取以下措施，来规范和减少关联交易：

1、 严格执行《公司章程》、《关联交易管理办法》及上市地规则等关于关联交易的规定；

2、 在实际工作中充分发挥独立董事的作用，确保关联交易价格的公允性、批准程序的合规性，最大程度的保护其他股东利益；

3、 本公司与中建总公司间的关联交易主要是与中建资产管理公司下属存续企业间的房屋租赁以及少量混凝土、土石方等专业分包业务。根据《避免同业竞争协议》以及中建总公司的承诺，中建总公司将促使中建资产管理公司将该等企业的权益依法定程序转让与无关联关系的第三方，或者，对于暂时难以转让的企业，将促使该企业不再承接新的属于本公司主营业务的业务，并在完成现有业务后，终止其业务经营并进行清算注销，或变更其经营范围而转营其他非竞争业务。上述清算注销、权益转让或变更经营范围的处置工作（视适用情形而定）将在不迟于 2010 年末完成。因此随着清算注销、权益转让或变更经营范围的处置工作完成本公司与中建总公司间的关联交易将大幅度减少。

## 第八章 董事、监事及高级管理人员

### 一、董事、监事、高级管理人员任职情况

#### (一) 董事

本公司董事会现由 7 名董事组成。本公司董事会由股东大会选举产生，每届任期三年，可连选连任。独立董事连任时间不得超过六年。

本公司董事基本情况如下表：

姓名	出生年月	职位	提名人	任期起始日
孙文杰	1946年5月	董事长	中建总公司	2007年12月10日
郭涛	1947年8月	副董事长	中建总公司	2007年12月10日
易军	1960年12月	董事	中建总公司	2007年12月10日
王文泽	1942年2月	独立董事	中建总公司	2007年12月10日
车书剑	1943年1月	独立董事	中建总公司	2007年12月10日
郑虎	1946年10月	独立董事	中建总公司	2007年12月10日
钟瑞明	1951年11月	独立董事	中建总公司	2007年12月10日

本公司董事简历如下：

**孙文杰先生**，现任本公司董事长、党委副书记，兼任中国建筑工程总公司总经理、党组书记，中国海外集团有限公司董事长，深圳市中海投资管理有限公司董事长，同时担任中国企业联合会、中国企业家协会副会长，中国建筑业协会副会长，中国施工企业协会副会长。中国国籍，无境外居留权，教授级高级工程师，大学本科。1984年3月起任中国海外建筑工程有限公司董事、副总经理，1985年6月起任中国海外建筑工程有限公司副董事长、总经理，1992年6月起任中国海外集团有限公司副董事长、总经理，1994年1月起兼任深圳海富投资管理有限公司董事长，1997年1月起任中国建筑工程总公司副总经理、党组成员，兼任中国海外集团有限公司董事长、总经理，2001年3月起任中国建筑工程总公司总经理、党组书记。中国共产党第十五次、十六次全国代表大会代表，第十一届全国政协委员，全国劳动模范，享受国务院政府特殊津贴专家。

**郭涛先生**，现任本公司副董事长、党委书记，兼任中国建筑工程总公司党组书记、副总经理，中建资产管理公司总经理。中国国籍，无境外居留权，教授，硕士研究生。

1991年3月起任成都科技大学管理工程系主任，1993年3月起任四川长江集团（成都科技大学）瑞地公司总经理，1994年6月起任四川联合大学资源开发管理研究所所长，1996年7月起任中国长江三峡开发总公司办公室副主任，2000年1月起任中国长江三峡开发总公司副总经理、党组成员，2003年12月起任中国长江三峡开发总公司党组纪检组组长，2004年8月起任中国建筑工程总公司党组书记、副总经理，2007年9月起兼任中建资产管理公司总经理。第十一届全国政协委员。

**易军先生**，现任本公司董事、总经理，兼任中国建筑工程总公司党组成员，同时担任中国服务贸易协会副会长，中国对外承包商会副会长，中央企业青年联合会副主席，中国国际经济合作学会第四届理事会常务理事，英国特许建造学会中国地区主席。中国国籍，无境外居留权，教授级高级工程师，硕士。1993年3月起任中建建筑承包公司董事、总经理，2001年3月起任中国建筑工程总公司副总经理、党组成员，2002年7月起兼任中建国际建设公司董事长、总经理，2005年12月起兼任中国建筑工程总公司总工程师。全国劳动模范。

**王文泽先生**，现任本公司独立董事。中国国籍，无境外居留权，高级工程师，大学本科。1983年10月起任山东省电力工业局副局长，1985年6月起任山东省电力工业局党组成员，1987年3月起任水利电力部劳动工资司副司长，1988年5月起任能源部办公厅主任，1990年7月起任能源部党组成员兼办公厅主任，1992年8月起任国家能源投资公司总经理，1995年1月起任国家能源投资公司总经理、党组副书记，1998年8月起任国家能源投资公司总经理、党组书记。第十届全国人大财经委员会委员。

**车书剑先生**，现任本公司独立董事，兼任中保国际控股有限公司独立非执行董事。中国国籍，无境外居留权，高级工程师，大学本科。1986年7月起任中国市政工程东北设计院院长，1991年9月起任建设部办公厅副主任，1992年11月起任建设部办公厅主任，1995年11月起任建设部党组成员，1998年12月起任国务院稽察特派员，2000年4月起任香港中旅（集团）有限公司董事长、党委书记。2006年2月起被聘任为国务院参事。第十届全国政协委员。

**郑虎先生**，现任本公司独立董事，兼任中国石油天然气股份有限公司非执行董事。中国国籍，无境外居留权，教授级高级工程师，大学本科。1990年5月起任石油干部管理学院副院长，1992年7月起任中国石油物资装备总公司副总经理，1994年9月起任中国石油物资装备（集团）总公司总经理、党委书记兼中国石油技术开发公司总经理，

1999年9月起任中国石油天然气集团公司人事劳资部主任,2000年6月起任中国石油天然气股份有限公司董事,2000年8月起任中国石油天然气集团公司副总经理、党组成员,2004年12月起兼任中国石油天然气集团公司总法律顾问,2006年2月起被聘任为国务院参事。

**钟瑞明先生**,现任本公司独立董事,兼任香港城市大学校董会主席,香港房屋委员会资金管理小组委员会主席,中国网通集团(香港)有限公司、美丽华酒店企业有限公司、旭日企业有限公司、亨达国际控股有限公司、玖龙纸业(控股)有限公司、中国光大银行独立非执行董事。中国国籍(香港永久居民),硕士,香港会计师公会资深会员、英国特许公认会计师公会资深会员。1983年起任香港南洋商业银行总会计师、执行董事兼副总经理,1988年起任香港特别行政区政府土地基金信托行政总裁,1997年起任香港特别行政区第一届行政会议成员并曾兼任土地基金咨询委员会副主席、九广铁路公司管理局成员兼物业发展委员会主席、审计及财务委员会委员、中银国际控股副执行总裁、中银国际资产管理董事长兼董事总经理、香港南洋商业银行副董事长,1999年起任投资银行怡富集团中国业务主席兼基金管理香港区主席、香港房屋协会主席,2004年起任世茂国际有限公司行政总裁,2005年起任香港城市大学校董会主席、香港房屋委员会资金管理小组委员会主席。第十届、十一届全国政协委员。

## (二) 监事

本公司监事会现由5名监事组成。本公司监事每届任期三年,可连选连任。

本公司监事基本情况如下表:

姓名	出生年月	职位	提名人	任期起始日
刘杰	1955年3月	监事会主席	中建总公司	2007年12月10日
杨林	1964年1月	监事	中国中化集团	2007年12月10日
张金鳌	1953年7月	职工监事	中建总公司工会	2009年1月16日
王萍	1962年2月	职工监事	中建总公司工会	2007年12月10日
周家权	1967年7月	监事	中建总公司	2007年12月10日

本公司监事简历如下:

**刘杰先生**,现任本公司监事会主席,兼任中国建筑工程总公司党组成员、纪检组组长、直属党委书记,中国建筑发展有限公司董事长、党委书记,中建管理学院院长,中建科产业有限公司董事长,同时担任中国建设文化艺术协会副主席。中国国籍,无境外



居留权，高级经济师，硕士。1996年11月起任中国建筑工程总公司办公厅主任，2001年6月起任中国建筑工程总公司企业管理委员会副主任，2001年11月起任中国建筑工程总公司总经理办公室主任，2003年3月起任中国建筑工程总公司助理总经理，2004年3月起兼任中国建筑发展公司董事长、党委书记，2004年7月起兼任中建科产业有限公司董事长，2004年9月起任中国建筑工程总公司党组成员、纪检组长，2004年12月起兼任中建管理学院院长，2005年12月起兼任中国建筑工程总公司直属党委书记。

**杨林先生**，现任本公司监事，兼任中国中化集团公司资金部总经理。中国国籍，无境外居留权，国际商务师，硕士。1994年1月起任德国威拉公司中国总部产品部经理，1994年7月起任中国化工进出口总公司计财本部财务处科长，1997年1月起任中国化工进出口总公司计财本部财务处总经理助理，1998年10月起任中国化工进出口总公司财务部副总经理，2002年1月起任中国中化集团公司资金部总经理，2002年起兼任中远房地产公司董事，2004年起兼任中国对外经济贸易信托投资公司董事、远东租赁公司董事。

**张金鳌先生**，现任本公司职工代表监事，兼任中国建筑第二工程局有限公司监事会主席、党委副书记、纪委书记、工会主席。中国国籍，无境外居留权，高级经济师，中央党校研究生学历。1994年11月起任中国建筑第二工程局办公室主任，1995年12月起任中国建筑第二工程局第三建筑公司党委书记，2000年3月起任中国建筑第二工程局工会主席，2001年8月起任中国建筑第二工程局纪委书记，2005年4月起任中国建筑第二工程局党委副书记，2006年2月起任中国建筑第二工程局董事，2007年12月起任中国建筑第二工程局有限公司监事会主席。

**王萍女士**，现任本公司职工代表监事，兼任中建铁路建设有限公司监事，中国建筑工程总公司工会副主席。中国国籍，无境外居留权，高级会计师，大学本科。1999年6月起任中国建筑工程总公司审计局处长，2002年3月起任中国建筑工程总公司审计与监事局副局长，2005年12月起兼任中国建筑工程总公司工会副主席，2007年1月起兼任中建北新铁路建设有限责任公司监事，2008年3月起兼任中建铁路建设有限公司监事。

**周家权先生**，现任本公司监事，兼任中国建筑工程总公司财务部副总经理。中国国籍，无境外居留权，高级会计师，大学本科。1994年6月起任中国建筑（澳门）有限

公司项目财务经理，1999年6月起任中国建筑工程总公司财务部副处长，2003年6月起任中国建筑工程总公司财务部执行经理，2006年7月起任中国建筑工程总公司财务部助理总经理，2008年7月起任中国建筑工程总公司财务部副总经理。

### （三）高级管理人员

本公司现有高级管理人员9名，每届任期三年，可连聘连任。

本公司高级管理人员基本情况如下表：

姓名	出生年月	职位	任期起始日
易军	1960年12月	总经理	2007年12月10日
曾肇河	1955年3月	副总经理、财务总监	2007年12月10日
刘锦章	1958年6月	副总经理	2007年12月10日
孔庆平	1955年5月	副总经理	2007年12月10日
王祥明	1963年2月	副总经理	2007年12月10日
李百安	1964年12月	副总经理	2007年12月10日
官庆	1964年8月	副总经理	2007年12月10日
邵继江	1964年6月	副总经理	2007年12月10日
孟庆禹	1956年1月	董事会秘书	2007年12月10日

本公司高级管理人员简历如下：

**易军先生**，请参见董事简历。

**曾肇河先生**，现任本公司副总经理、财务总监、总法律顾问，兼任中国建筑工程总公司党组成员，同时担任全国工程教育专业认证专家委员会委员、中国投资协会大型企业委员会副会长。中国国籍，无境外居留权，高级会计师，硕士。1993年3月起任中国建筑工程总公司计财部副经理，1995年2月起任中国海外集团有限公司董事、总会计师，1995年3月起兼任中国海外发展有限公司财务总监，1996年3月起兼任中国海外发展有限公司执行董事，1997年4月起任中国海外集团有限公司副总经理，2001年3月起任中国建筑工程总公司副总经理、党组成员，2004年12月起兼任中国建筑工程总公司总会计师、总法律顾问，2007年12月起兼任中国建筑股份有限公司总法律顾问。

**刘锦章先生**，现任本公司副总经理、总经济师，兼任中国建筑工程总公司党组成员、工会主席，中国通达建设有限公司董事长，同时担任中国建筑业协会常务理事、中国公路建设行业协会副理事长。中国国籍，无境外居留权，教授级高级工程师，硕士。1996

年6月起任中国建筑工程总公司国际合作公司副经理，1996年12月起任中国建筑工程总公司北方公司总经理，1998年1月起任中国建筑工程总公司辽宁办事处副主任、北方公司总经理，1999年2月起任中国建筑工程总公司总承包部副经理，2001年12月起任中国建筑第六工程局局长，2004年9月起任中国建筑工程总公司副总经理、党组成员，2005年1月起兼任中国建筑工程总公司工会主席，2005年12月起兼任中国建筑工程总公司总经济师，2006年2月起兼任中国建筑第六工程局党委书记，2007年12月起兼任中国建筑股份有限公司总经济师。

**孔庆平先生**，现任本公司副总经理，兼任中国建筑工程总公司党组成员，中国海外集团有限公司副董事长、总经理，中国海外发展有限公司董事局主席，中国建筑国际集团有限公司董事局主席、非执行董事，同时担任国家建设部住宅建设与产业现代化技术专家委员会委员、香港中国企业协会副会长。中国国籍，无境外居留权，教授级高级工程师，硕士。1994年12月起任中国海外集团公司董事，1996年3月起任中国海外房屋工程有限公司副董事长、总经理，1997年2月起任中国海外集团公司副总经理、中国海外发展有限公司执行董事、中国海外建筑有限公司总经理，2001年4月起任中国海外集团有限公司常务董事、总经理，2002年6月起任中国海外集团有限公司副董事长，2005年3月起兼任中国海外发展有限公司董事局主席、行政总裁，2005年6月起兼任中国建筑国际集团有限公司董事局主席、非执行董事，2005年7月起任中国建筑工程总公司副总经理、党组成员。第十一届全国政协委员。

**王祥明先生**，现任本公司副总经理，同时担任中建协项目管理委员会副会长。中国国籍，无境外居留权，教授级高级工程师，大学本科。1995年3月起任中国建筑第三工程局工程总承包公司副经理，2000年2月起任中国建筑第三工程局（北京）公司经理，2001年11月起任中国建筑第三工程局副局长，2003年12月起任中国建筑第三工程局建设工程股份有限公司总经理，2005年4月起任中国建筑第三工程局副董事长、总经理、党委副书记。全国劳动模范，享受国务院政府特殊津贴专家。

**李百安先生**，现任本公司副总经理，兼任中国中建地产有限公司执行董事、总经理，同时担任中国建筑业协会常务理事、中央企业青年联合会常委。中国国籍，无境外居留权，高级经济师，硕士。1999年4月起任中国建筑工程总公司人事部副经理，2001年11月起任中国建筑工程总公司企管部副总经理，2003年2月起任中国建筑工程总公司企管部总经理，2006年2月起任中国建筑第二工程局董事长、党委书记，2008年10

月起兼任中国中建地产有限公司执行董事、总经理。

**官庆先生**，现任本公司副总经理，同时担任中国勘察设计协会常务理事、中国勘察设计协会建筑设计分会副会长。中国国籍，无境外居留权，教授级高级工程师，硕士研究生。1995年1月起任中国建筑西南设计研究院三所所长，1998年11月起任中国建筑西南设计研究院副院长，2003年7月起任中国建筑西南设计研究院院长，2006年4月起兼任中国建筑西南设计研究院党委副书记，2007年12月起兼任中国建筑西南设计研究院有限公司执行董事、总经理。

**邵继江先生**，现任本公司副总经理。中国国籍，无境外居留权，高级工程师，大学本科。1998年1月起任中国航天建筑设计院副院长，2000年5月起任中国航天建筑设计院（集团）副总经理，2001年10月起任青海省发展计划委员会副主任，2004年3月起任中国建筑工程总公司助理总经理，2004年6月起兼任中国建筑工程总公司策划与信息部总经理，2005年3月起兼任中国建筑工程总公司市场营销部总经理，2006年3月起兼任中国建筑工程总公司总经理办公室主任。

**孟庆禹先生**，现任本公司董事会秘书，兼任中国建筑股份有限公司董事会办公室主任，同时担任中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、中国对外承包工程商会专家委员会国际工程专家、中国建筑业协会常务理事。中国国籍，无境外居留权，教授级高级工程师，大学本科。1990年3月起任美国 EIC 集团国际公司副总裁，1991年3月起任美国 BW 投资公司总裁、中城合伙关系总裁，1993年4月起任中建美国有限公司执行副总裁（主持工作），1995年10月起任中建美国有限公司总裁，1999年5月起任中国建筑工程总公司海外业务部副总经理，2001年5月起任中国建筑工程总公司投资部总经理，2001年11月起任中国建筑工程总公司企业管理委员会副主任、企管部总经理，2003年6月起任中国建筑工程总公司总经理办公室主任，2005年9月起兼任中建国际建设有限公司董事，2006年3月起任中国建筑工程总公司副总经济师兼企业策划与管理部总经理。

## 二、董事、监事及高级管理人员的个人投资情况

### （一）董事、监事及高级管理人员持有本公司股份及变动情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属均不存在

直接或间接持有本公司股份情况。

## （二）董事、监事及高级管理人员的对外投资情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员均未持有任何与本公司存在利益冲突的对外投资。

## 三、董事、监事及高级管理人员的薪酬情况

本公司为董事、监事和高级管理人员提供薪酬，薪酬形式包括工资、奖金、福利、社会保险、补充保险和住房公积金。2008年度，除独立董事王文泽先生、车书剑先生、郑虎先生、钟瑞明先生和监事杨林先生未在本公司领取薪酬外，本公司向其他董事、监事及高级管理人员支付的薪酬总额为 7,708,176 元。

本公司 2008 年度向董事、监事及高级管理人员支付薪酬的情况如下：

薪酬范围	人数
60 万元以上	4
50—60 万元	8
40—50 万元	1
40 万元以下	2

## 四、董事、监事及高级管理人员相互之间的关系和在关联企业的任职情况

### （一）董事、监事及高级管理人员相互之间的关系

截至本招股说明书签署之日，本公司董事、监事与高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

### （二）董事、监事及高级管理人员在关联企业的任职情况

本公司董事、监事、高级管理人员在关联企业的兼职情况如下：

姓名	本公司职位	关联企业的兼职情况	关联企业关联关系
孙文杰	董事长	中国建筑工程总公司总经理 中国海外集团有限公司董事长 深圳市中海投资管理有限公司董事长	控股股东 本公司控股子公司 控股股东子公司
郭涛	副董事长	中国建筑工程总公司副总经理	控股股东

		中建资产管理公司总经理	控股股东子公司
刘杰	监事会主席	中国建筑发展有限公司董事长 中建管理学院院长 中建科产业有限公司董事长	本公司控股子公司 控股股东子公司 控股股东子公司
王萍	职工监事	中建铁路建设有限公司监事	本公司控股子公司
张金鳌	职工监事	中国建筑第二工程局有限公司监事会主席	本公司控股子公司
周家权	监事	中国建筑工程总公司财务部副总经理	控股股东
刘锦章	副总经理	中国通达建设有限公司董事长	本公司相对控股子公司
孔庆平	副总经理	中国海外集团有限公司副董事长、总经理 中国海外发展有限公司董事局主席 中国建筑国际集团有限公司董事局主席兼 非执行董事	本公司控股子公司 本公司控股子公司 本公司控股子公司
李百安	副总经理	中国中建地产有限公司执行董事、总经理	本公司控股子公司

## 五、董事、监事及高级管理人员与公司签订的协议、所作承诺及其履行情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事及高级管理人员未与公司签有重大商业协议。

## 六、董事、监事及高级管理人员近三年的聘任及变动情况

### （一）董事、监事及高级管理人员的任职资格

本公司现任董事、监事和高级管理人员的任职资格均符合《公司法》、《证券法》及其他有关法律、法规的规定。

### （二）董事、监事及高级管理人员近三年的变动情况

本公司董事、监事和高级管理人员自本公司设立以来未发生任何变动。

## 第九章 公司治理

本公司根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，参照上市公司的规范要求，建立了相互独立、权责明确、相互监督的股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度，并在董事会下设战略与决策委员会、审计委员会、人事与薪酬委员会等三个专门委员会，上述机构和人员均能够切实履行应尽的职责和义务。

### 一、股东大会

#### （一）股东大会的职权

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、 审议批准董事会的报告；
- 4、 审议批准监事会报告；
- 5、 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、 对发行公司债券作出决议；
- 9、 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、 修改公司章程；
- 11、 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12、 审议批准如下担保事项：
  - (1) 本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净

资产的 50%以后提供的任何担保；

(2) 公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

(3) 为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

(4) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

(5) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

13、 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；

14、 审议批准变更募集资金用途事项；

15、 审议股权激励计划；

16、 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## (二) 股东大会的决策程序

公司根据《公司法》、《证券法》、中国证监会发布的有关规章以及公司章程，制订了《股东大会议事规则》。股东大会规范运行，公司股东严格按照公司章程和《股东大会议事规则》的规定行使权利。

### 1、 股东大会的召开

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现下述情形时，临时股东大会应当在 2 个月内召开。

(1) 董事人数不足《公司法》规定人数或者公司章程所定人数的 2/3 时；

(2) 公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；

(3) 单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求时；

(4) 董事会认为必要时；

(5) 监事会提议召开时；



(6) 法律、行政法规、部门规章或公司章程规定的其他情形。

前述第(3)项持股股数按股东提出书面要求日的前一交易日收盘时持有的股票数量计算。

## 2、股东大会的通知

召集人应当在年度股东大会召开20日前以公告方式通知各股东，临时股东大会应当于会议召开15日前以公告方式通知各股东。

股东大会通知和补充通知中应当充分、完整披露所有提案的具体内容，以及为使股东对拟讨论的事项作出合理判断所需的全部资料或解释。拟讨论的事项需要独立董事发表意见的、发出股东大会通知或补充通知时应当同时披露独立董事的意见及理由。

股东大会通知中应当列明会议时间、地点，并确定股权登记日。股权登记日与会议日期之间的间隔应当不多于7个工作日。股权登记日一旦确认，不得变更。

发出股东大会通知后，无正当理由，股东大会不得延期或取消，股东大会通知中列明的提案不得取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应当在原定召开日前至少2个工作日公告并说明原因。

## 3、股东大会的提案

提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。

公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司3%以上股份的股东，有权向公司提出提案。

单独或合并持有公司3%以上股份的股东，可以在股东大会召开10日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后2日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。

除前款规定的情形外，召集人在发出股东大会通知公告后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

股东大会通知中未列明或不符合公司章程规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。

#### 4、股东大会的表决和决议

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会（包括股东代理人）所持表决权的1/2以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的2/3以上通过。

股东大会采取记名方式投票表决。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。公司持有自己的股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会的有表决权的股份总数。在不违反法律、行政法规的前提下，董事会、独立董事和单独或合并持有公司3%以上股份的股东可以征集股东投票权。

除累积投票制外，股东大会对所有提案应当逐项表决。对同一事项有不同提案的，应当按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会不得对提案进行搁置或不予表决。

股东大会审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不得在本次股东大会上进行表决。

#### 5、累积投票制度

根据《股东大会议事规则》的规定，公司选举董事或监事时，根据章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

### （三）历次股东大会召开情况

截至2009年4月2日，本公司共召开7次股东大会，历次股东大会召开情况如下：

序号	会议编号	召开时间
1	创立大会暨第一次股东大会	2007年12月8日
2	2007年第一次临时股东大会	2007年12月25日
3	2007年度股东大会	2008年3月24日
4	2008年第一次临时股东大会	2008年9月5日
5	2008年第二次临时股东大会	2008年11月12日
6	2008年第三次临时股东大会	2008年12月30日

序号	会议编号	召开时间
7	2008 年度股东大会	2009 年 4 月 2 日

## 二、董事会

### （一）董事会的构成

公司设董事会。董事会由7至9名董事组成，其中设董事长1人，副董事长1至2人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期3年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。

### （二）董事会的职权

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

- 1、 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- 2、 执行股东大会的决议；
- 3、 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、 制定公司战略规划，批准公司年度经营目标；
- 5、 批准公司信息化发展规划；
- 6、 制订公司的债务和财务政策，制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7、 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8、 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 9、 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- 10、 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易等事项；
- 11、 决定公司内部管理机构的设置；
- 12、 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或解聘公

司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

- 13、制订公司的基本管理制度；
- 14、制订公司章程的修改方案；
- 15、管理公司信息披露事项；
- 16、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- 17、听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- 18、委派或更换公司的全资子公司董事会或监事会成员，委派、更换或推荐公司的控股子公司、参股子公司股东代表、董事（候选人）、监事（候选人）；
- 19、决定公司分支机构的设置和制定公司子公司的重组方案；
- 20、决定公司的工资水平和福利奖励计划；
- 21、按照股东大会的决议，设立战略与决策、审计、人事与薪酬董事会专门委员会，并选举其成员；
- 22、监督公司内部控制制度的建立和实施；
- 23、审核财务报告，批准相关信息的披露事宜；
- 24、审核公司内部审计计划，定期听取内部审计汇报，对相关问题提出整改意见并跟踪和监督整改工作；
- 25、通过合法渠道对经理层遵守道德及行为准则进行监督；
- 26、法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

董事会作出上述决议事项，除 8、9、14 项须经全体董事的三分之二以上表决同意外，其他事项可由全体董事的过半数表决同意。

下列对外担保、购买与出售重大资产、投资、关联交易、资产抵押、委托理财等事项由董事会审议批准，但根据法律、行政法规、部门规章和《上海证券交易所股票上市规则》的规定应由公司股东大会审议批准的，董事会应在审议后提交股东大会审议：

- 1、 审议批准除公司章程规定应由股东大会批准以外的对外担保事项；
- 2、 审议批准公司在一年内单项投资金额在 3 亿元以上 30 亿元以下、累计投资

金额在公司最近一期经审计总资产 10%以上、30%以下的购买和出售重大资产事项；

3、 审议批准公司对公司自身项目的单项投资金额在 3 亿元以上最近一期经审计的公司财务报告确定的净资产额的 10%以上、30%以下的投资项目；

4、 审议批准公司对外单项投资金额在 3 亿元以上最近一期经审计的公司财务报告确定的净资产额的 10%以上、30%以下的投资项目；

5、 审议批准公司与其关联法人达成的交易总额占公司最近一期经审计的净资产 0.5%以上不满 5%的关联交易事项；

6、 审议批准单项交易涉及的资产额（同时存在账面值与评估值的，以高者为准）占公司最近一期经审计的净资产 3%以上不满 10%的资产抵押事项；

7、 审议批准单项交易的发生额在 10 亿元以上 50 亿元以下的委托理财事项；

8、 除上述第 1 项以外的、且不属于根据公司章程规定应由董事会审批的事项，由总经理决定。

### （三）董事会的决策程序

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定和公司章程制订了《董事会议事规则》，以促使董事和董事会有效地履行职责，提高董事会规范运作和科学决策水平。

#### 1、 董事会的召开

董事会每年至少召开六次会议，由董事长召集，于会议召开10日以前书面通知全体董事和监事。

有下列情形之一的，董事会应当召开临时会议：

- (1) 代表十分之一以上表决权的股东提议时；
- (2) 三分之一以上董事联名提议时；
- (3) 监事会提议时；
- (4) 董事长认为必要时；
- (5) 二分之一以上独立董事提议时；

- (6) 总经理提议时；
- (7) 证券监管部门要求召开时；
- (8) 公司章程规定的其他情形。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。有关董事拒不出席或者怠于出席会议导致无法满足会议召开的最低人数要求时，董事长和董事会秘书应当及时向监管部门报告。

监事、总经理和其他高级管理人员列席董事会会议。会议主持人认为有必要的，可以通知其他有关人员列席董事会会议。

## **2、 董事会的通知**

召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有董事会办公室印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体董事和监事以及总经理、董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

情况紧急，需要尽快召开董事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。

## **3、 董事会的决议**

董事会决议的表决，实行一人一票。

董事会审议通过会议提案并形成相关决议，必须有超过公司全体董事人数之半数的董事对该提案投赞成票。法律、行政法规和公司章程规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。

董事会根据公司章程的规定，在其权限范围内对担保事项作出决议，除公司全体董事过半数同意外，还必须经出席会议的三分之二以上董事的同意。

不同决议在内容和含义上出现矛盾的，以形成时间在后的决议为准。

出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

- (1) 《上海证券交易所股票上市规则》规定董事应当回避的情形；
- (2) 董事本人认为应当回避，且能提出充分理由的情形；

(3) 公司章程规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

#### (四) 董事会专门委员会

公司董事会根据股东大会决议设立战略与决策、审计、人事与薪酬等专门委员会，并相应制定了《董事会战略与决策委员会议事规则》、《董事会审计委员会议事规则》和《董事会人事与薪酬委员会议事规则》。各专门委员会全部由董事组成，其中审计、人事与薪酬委员会中独立董事应占二分之一以上并担任召集人，审计委员会中至少应有一名独立董事是会计专业人士。

##### 1、 董事会战略与决策委员会

董事会战略与决策委员会是董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，主要负责对公司中长期发展战略、重大投资决策和全面风险管理进行研究并向董事会提出建议。

战略与决策委员会成员由五名董事组成，其中包括两名独立董事。董事长为战略与决策委员会的当然委员，战略与决策委员会的其他委员由董事长、二分之一以上独立董事或者全体董事的三分之一提名，并由董事会通过决议选举产生。

战略与决策委员会的主要职责权限：

- (1) 对公司中长期发展战略规划进行研究并提出建议；
- (2) 对公司章程规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；
- (3) 对公司章程规定须经董事会批准的重大资本运作、重大对外投资、资产经营项目进行研究并提出建议；
- (4) 对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；
- (5) 对以上事项的实施情况进行检查、评价，并适时提出调整建议；
- (6) 对公司全面风险管理进行研究并提出建议；

(7) 董事会授权的其他事宜。

## 2、 董事会审计委员会

董事会审计委员会是董事会按照股东大会决议设立的董事会专门委员会，向董事会负责，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。

审计委员会依据公司章程和《董事会审计委员会议事规则》的规定独立履行职权，不受公司任何其他部门和个人的非法干预。

审计委员会由四名董事组成，其中独立董事应占多数；且至少要有一名是具备适当的专业资格、或具备适当的会计或相关的财务管理专长的独立董事。审计委员会委员由董事会任命。

审计委员会的主要职责权限为：

(1) 提议聘请或更换外部审计机构；

(2) 监督公司的内部审计制度及其实施；提名审计局负责人，报董事会批准；审核并批准内部审计计划、审计范围，定期听取内部审计汇报，对于发现的问题做出反应，必要时提交管理层改进并跟踪结果；

(3) 负责内部审计与外部审计之间的沟通；

(4) 审核公司的财务信息及其披露，参与董事会与财务负责人的定期会面，听取财务状况汇报，沟通有关情况；

(5) 审查公司内控制度的有效性；

(6) 完成董事会交办的其他工作；

(7) 履行公司上市地证券监管部门赋予的其他职责。

## 3、 董事会人事与薪酬委员会

人事与薪酬委员会是董事会按照股东大会决议设立的董事会专门委员会，主要负责研究、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案；研究、审查公司董事及高级管理人员的考核标准，进行考核并提出建议；研究公司董事和总经理人员的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和总经理人员；对董事和总经理人员候选人进行审查并提出建议。



人事与薪酬委员会由五名公司董事组成，其中独立董事应占多数。人事与薪酬委员会委员由董事长提名，由董事会任命。

人事与薪酬委员会履行以下职责：

- (1) 根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责和重要性，研究、制定和审查其薪酬政策、计划或方案；
- (2) 负责对公司董事及高级管理人员薪酬制度执行情况进行监督；
- (3) 对公司员工持股计划、股票期权激励方案进行研究并提出建议；
- (4) 研究公司董事及高级管理人员的考核标准、进行年度绩效考核并向董事会提出建议；
- (5) 研究董事和总经理人员的选择标准和程序并提出建议；
- (6) 广泛搜寻合格的董事和总经理人员的人选；
- (7) 对董事候选人和总经理人选进行审查并提出建议；
- (8) 董事会交办的其他工作；
- (9) 公司上市地证券监管部门赋予的其他职责。

人事与薪酬委员会会议就履行上述第（1）至（3）项职责进行表决时，仅属于独立董事的委员享有表决权，就履行其他职责进行表决时，各委员均享有表决权。

### （五）历次董事会召开的情况

本公司设立以来，董事会按照公司章程及相关规定，规范运行。截至 2009 年 4 月 2 日，本公司共召开 11 次董事会会议，本公司董事会的召开情况如下：

序号	会议编号	召开时间
1	第一届董事会第一次会议	2007 年 12 月 8 日
2	第一届董事会第二次会议	2007 年 12 月 25 日
3	第一届董事会第三次会议	2008 年 2 月 2 日
4	第一届董事会第四次会议	2008 年 3 月 18 日
5	第一届董事会第五次会议	2008 年 6 月 30 日
6	第一届董事会第六次会议	2008 年 8 月 15 日
7	第一届董事会第七次会议	2008 年 9 月 18 日

8	第一届董事会第八次会议	2008年11月6日
9	第一届董事会第九次会议	2008年11月18日
10	第一届董事会第十次会议	2008年12月25日
11	第一届董事会第十一次会议	2009年3月29日

### 三、监事会

#### （一）监事会的设置

根据公司章程，公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届为 3 年。监事任期届满，连选可以连任。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表 2 人。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会或者其他形式民主选举产生。

#### （二）监事会的职权

监事会行使下列职权：

- 1、应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2、检查公司财务；
- 3、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 4、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 5、提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- 6、向股东大会提出提案；
- 7、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 8、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

### （三）监事会决策程序

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和公司章程，公司制订了《监事会议事规则》。监事会规范运行，监事严格按照公司章程和《监事会议事规则》的规定行使权利。

#### 1、 监事会会议的召开

监事会会议分为定期会议和临时会议。

监事会定期会议应当每六个月召开一次。出现下列情况之一的，监事会应当在十日内召开临时会议：

- (1) 任何监事提议召开时；
- (2) 股东大会、董事会会议通过了违反法律、法规、规章、证券监管部门的各种规定和要求、公司章程、公司股东大会决议和其他有关规定的决议时；
- (3) 董事和高级管理人员的不当行为可能给公司造成重大损害或者在市场中造成恶劣影响时；
- (4) 公司、董事、监事、高级管理人员被股东提起诉讼时；
- (5) 公司、董事、监事、高级管理人员受到证券监管部门处罚或者被上海证券交易所公开谴责时；
- (6) 证券监管部门要求召开时；
- (7) 公司章程规定的其他情形。

#### 2、 监事会的通知

召开监事会定期会议和临时会议，监事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有监事会印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体监事。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。通知应采用中文，必要时可附相应英文。

情况紧急，需要尽快召开监事会临时会议的，可以随时通过口头或者电话等方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。

#### 3、 监事会的决议

监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。监事会形成决议应当全体监事过半数同意。

监事的表决意向分为同意、反对和弃权。与会监事应当从上述意向中选择其一，未做选择或者同时选择两个以上意向的，会议主持人应当要求该监事重新选择，拒不选择的，视为弃权；中途离开会场不回而未做选择的，视为弃权。

#### （四）历次监事会召开的情况

截至2009年4月2日，本公司共召开5次监事会会议，本公司监事会的召开情况如下：

序号	会议编号	召开时间
1	第一届监事会第一次会议	2007年12月8日
2	第一届监事会第二次会议	2007年12月25日
3	第一届监事会第三次会议	2008年3月18日
4	第一届监事会第四次会议	2008年9月18日
5	第一届监事会第五次会议	2009年3月29日

### 四、独立董事制度

公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会制定的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律、行政法规和规范性文件及公司章程，建立了规范的独立董事制度并制定了《独立董事工作制度》，以确保独立董事议事程序，完善独立董事制度，提高独立董事工作效率和科学决策能力，充分发挥独立董事的作用。

#### （一）独立董事的设置

公司建立独立董事制度。独立董事是指不在公司担任除董事外的其他任何职务，并与公司及其主要股东不存在任何经济上的利益关系的董事。独立董事应独立于公司及其主要股东。独立董事不得在公司担任除独立董事之外的其他任何职务。

公司董事会成员中应有三分之一以上独立董事，其中至少有1名会计专业人士。

独立董事每届任期与该公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连

任时间不得超过6年。独立董事连续三次未亲自出席董事会会议的，由董事会提请股东大会予以撤换。除出现前述情况及《公司法》中规定的不得担任董事的情形外，独立董事任期届满前，无正当理由不得被免职。提前免职的，公司应将其作为特别披露事项予以披露。

独立董事应当具备与其行使职权相适应的任职条件。担任独立董事应当符合下列基本条件：

- 1、根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格；
- 2、具有中国证监会制定的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》所要求的独立性；
- 3、具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及规则；
- 4、具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验；
- 5、公司章程规定的其他条件。

## （二）独立董事的职责

公司独立董事对全体股东负有诚信与勤勉义务，独立董事应当严格遵守独立董事制度规定的程序，行使法律、法规和公司章程赋予的职权，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受侵害。

独立董事应当独立履行职责，不受公司主要股东、实际控制人或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。独立董事原则上最多在五家公司兼任独立董事，并确保有足够的时间和精力有效地履行独立董事的职责。

为了充分发挥独立董事的作用，独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，根据《独立董事工作制度》第十七条的规定，还享有以下特别职权：

- 1、重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；
- 2、向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

- 3、向董事会提请召开临时股东大会；
- 4、提议召开董事会；
- 5、独立聘请外部审计机构和咨询机构；
- 6、可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事二分之一以上同意。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

- 1、提名、任免董事；
- 2、聘任或解聘高级管理人员；
- 3、公司董事、高级管理人员的薪酬；
- 4、公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；
- 5、独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；
- 6、中国证监会、上海证券交易所等监管机构和公司章程规定的其他事项。

独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及其理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。

如有关事项属于需要披露的事项，公司应当将独立董事的意见予以公告，独立董事出现意见分歧无法达成一致时，董事会应将各独立董事的意见分别披露。

### （三）独立董事制度实际发挥作用的情况

公司自设立独立董事以来，独立董事依据有关法律法规、公司章程和有关上市规则谨慎、认真、勤勉地履行了权利和义务，参与了公司重大经营决策，对公司重大关联交易和重大投资项目均发表了独立公允的意见，为公司完善治理结构和规范运作起到了积极作用。

## 五、董事会秘书

公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、行政法规和规范性文件及公司章程，制定了《董事会秘书工作规则》，以保证公司规范运作，保护投资者合法权益。

### （一）董事会秘书的设置

公司设董事会秘书，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理、办理信息披露事务等事宜。

董事会秘书原则上由专人担任，亦可由公司董事兼任。董事兼任董事会秘书的，如某一行为需由董事、董事会秘书分别作出时，则该兼任董事及董事会秘书的人不得以双重身份作出。

董事会秘书由董事会聘任，报上海证券交易所备案并公告。

### （二）董事会秘书的任职资格

董事会秘书应当具备履行职责所必需的财务、管理、法律等专业知识，具有良好的职业道德和个人品质，并取得上海证券交易所颁发的董事会秘书培训合格证书。

具有下列情形之一的人士不得担任董事会秘书：

- 1、《公司法》第一百四十七条规定的任何一种情形；
- 2、最近三年受到过中国证监会的行政处罚；
- 3、最近三年受到过证券交易所公开谴责或者三次以上通报批评；
- 4、公司现任监事；
- 5、上海证券交易所认定不适合担任董事会秘书的其他情形。

有关法律、行政法规、部门规章及公司章程中对公司高级管理人员的规定，适用于董事会秘书。

### （三）董事会秘书的职责

董事会秘书应当对公司和董事会负责，履行如下职责：

- 1、负责公司和相关当事人与上海证券交易所及其他证券监管机构之间的沟通和

联络；

2、负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务，并按照有关规定向上海证券交易所办理定期报告和临时报告的披露工作；

3、协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料；

4、按照法定程序筹备股东大会和董事会会议，准备和提交有关会议文件和资料；

5、参加董事会会议，制作会议记录并签字；

6、负责与公司信息披露有关的保密工作，制订保密措施，促使董事、监事和其他高级管理人员以及相关知情人员在信息披露前保守秘密，并在内幕信息泄露时及时采取补救措施，同时向上海证券交易所报告；

7、负责保管公司股东名册、董事和监事及高级管理人员名册、控股股东及董事、监事和高级管理人员持有公司股票的资料，以及股东大会、董事会会议文件和会议记录等；

8、协助董事、监事和其他高级管理人员了解信息披露相关法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所相关规定和公司章程，以及上市协议中关于其法律责任的内容；

9、促使董事会依法行使职权；在董事会拟作出的决议违反法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所相关规定或者公司章程时，应当提醒与会董事，并提请列席会议的监事就此发表意见；如果董事会坚持作出上述决议，董事会秘书应将有关监事和其个人的意见记载于会议记录，同时向上海证券交易所报告；

10、法律、法规、公司章程或《董事会议事规则》等要求董事会秘书履行的其他职责。

## 六、发行人最近三年违法违规情况

本公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，并积极利用外部决策咨询力量，制定出了重大生产经营决策程序与规则，建立了高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制。自成立至今，本公司及其董事、监事和高级管



理人员严格按照公司章程及相关法律法规的规定开展经营活动，不存在违法违规行为，也不存在被相关主管机关处罚的情况。

## 七、控股股东占用发行人资金及发行人对控股股东的担保情况

根据德勤华永会计师事务所有限公司出具的《审计报告》（德师报(审)字(09)第P0228号），截至2008年12月31日，发行人对中建总公司及其下属企业的其他应收款余额为302,051千元，系中建总公司出资设立中建股份时已全额计提坏账准备、净值为零的其他应收款，不存在资金占用的情况。

截至本招股说明书签署之日，公司章程中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其所控制的企业提供违规担保的情况。

## 八、内控制度的自我评估意见及注册会计师的意见

### （一）公司管理层对本公司内部控制制度的自我评估意见

本公司编写了《中国建筑股份有限公司关于2008年12月31日与财务报表相关的内部控制制度的评估报告》，本公司管理层对本公司内部控制制度的自我评估意见如下：

“建立健全内部控制并保持其执行的有效性，以及确保评估报告真实、完整地反映本公司2008年12月31日与财务报表相关的内部控制是本公司管理层的责任。

为了确保内部控制设计和执行的有效性，满足既定的内部控制目标，公司依据财政部颁发的《内部会计控制规范-基本规范(试行)》及其具体规范的相关规定，借鉴国际通用的COSO内部控制框架理论及内部控制最佳实践，对本公司按照《内部会计控制规范-基本规范(试行)》及具体规范标准建立的、与按照《企业会计准则》编制的财务会计报表相关的内部会计控制制度进行了评估，对上述内部控制执行的有效性进行了测试。

根据测评结果，本公司认为，本公司于2008年12月31日在所有重大方面有效地保持了本评估报告所述及的按照财政部颁发的《内部会计控制规范 - 基本规范(试行)》及其具体规范建立的与财务报表相关的内部控制。”

## （二）注册会计师的意见

德勤华永会计师事务所有限公司出具了德师报(核)字(09)第E0014号《内部控制审核报告》。德勤华永会计师事务所有限公司认为：“中建股份于2008年12月31日在所有重大方面有效地保持了评估报告所述的按照财政部颁发的《内部会计控制规范 - 基本规范(试行)》及其具体规范建立的与财务报表相关的内部控制。”

## 第十章 财务会计信息

德勤华永会计师事务所依据中国注册会计师审计准则审计了 2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2006 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2008 年度及 2007 年度的公司及合并利润表、现金流量表和所有者权益变动表，2006 年度的合并利润表、合并现金流量表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。德勤华永会计师事务所对上述报表出具德师报（审）字（09）第 P0228 号标准无保留意见的审计报告。

本章中，如不特殊说明，本公司均指中国建筑股份有限公司，本集团均指本公司及其子公司。

### 一、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

本财务报表的编制是假设中建总公司依据其与本公司签订的《重组协议》而作为出资投入本公司的重组净资产（包括房屋建筑工程、基础设施建设与投资、房地产开发与投资、设计勘察及其他业务相关的净资产，下同）所形成的会计主体自 2006 年 1 月 1 日起已经存在，即自该日起本公司已拥有中建总公司作为出资投入本公司的重组净资产，本集团重组所形成的架构自该日起已经存在，且一直存续至今。

本集团 2006 年度的合并财务报表以纳入本集团范围内的净资产原账面价值为基础编制。

中发国际资产评估有限公司以 2007 年 3 月 31 日为评估基准日，对中建总公司投入本公司的全部净资产进行了评估，评估净值增值为人民币 194.67 亿元。其中国家授权经营的划拨土地以作价出资方式投入股份公司的评估值为人民币 12.16 亿元，其他按照资产评估基础法对全民所有制企业的净资产评估净值增值为人民币 24.5 亿元。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 1 号》的有关规定，对于本公司及本集团所属企业中原为全民所有制企业本次改制为股份有限公司或者有限责任公司的，在编制本财务报表时，本集团在纳入本集团范围内净资产原账面价值的基础上按照该评估结果对净资产的影响调整了 2007 年 12 月 31 日及以后期间本公司及子公司的个别财务报表，并以此为基础确定相关期间的固定资产折旧、无形资产摊销等相关成本费用，且将进行上述调整以后的净资产作为持续核算的结果并入本集团的合并财务报表；对于本集团所属企业

中之前已经改制为有限责任公司或股份有限公司的，且改制时已经按照有关规定按当时资产评估的结果调整了账务处理的子公司，本次不再按照评估结果调整其个别财务报表，以该等子公司原账面价值作为计量基础反映在本集团的合并财务报表中。

根据财政部《企业公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定》（财企[2002]313号）、本公司与中建总公司签订的《重组协议》，本集团自评估基准日（即2007年3月31日，不含当日）至中建股份成立日（即2007年12月10日，含当日）期间因盈利而增加的净资产需返还给中建总公司。根据本公司与中建总公司签定的《重组协议》及有关文件确定，本公司就上述重组安排需向中建总公司返还的款项约人民币1.79亿元，本集团就上述重组安排需向中建总公司返还的款项约人民币29.49亿元，并记为对中建总公司的其他应付款。

本集团自2007年1月1日起执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则(以下简称“新会计准则”)，并已按照《企业会计准则第38号-首次执行企业会计准则》(以下简称“38号准则”)等有关规定和中国证券监督管理委员会2007年2月发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号-新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的有关规定，对要求追溯调整的项目在2006年度的财务报表中予以追溯调整，并对财务报表进行了重新表述。除38号准则等有关规定要求追溯调整的项目外，本集团2006年度的财务报表仍按根据原企业会计准则和《企业会计制度》厘定的会计政策编制。各项会计政策在财务报告附注的“重要会计政策及会计估计”中分别披露。

此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定（2007年修订）》列报和披露有关财务信息，列报和披露了报告期内相关财务报表及其附注。

## 二、财务报表

本公司于2007年12月10日成立，根据信息披露的有关规定，下文列示了2008年12月31日及2007年12月31日本公司和本集团的资产负债表、2008年度和2007年度本公司和本集团的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及2006年度的本集团利润表。

## (一) 合并资产负债表

单位：千元

项目	2008年 12月31日	2007年 12月31日
<b>资产</b>		
流动资产：		
货币资金	34,155,772	25,988,443
交易性金融资产	23,564	110,677
应收票据	174,238	157,375
应收账款	33,103,356	30,891,510
预付款项	10,743,586	9,626,248
应收利息	1,817	1,925
应收股利	7,009	84
其他应收款	10,622,497	9,452,761
存货	57,104,457	43,193,776
已完工尚未结算款	26,259,288	21,330,382
一年内到期的非流动资产	1,953,084	926,586
其他流动资产	771,547	336,577
<b>流动资产合计</b>	<b>174,920,215</b>	<b>142,016,344</b>
非流动资产：		
可供出售金融资产	311,105	752,626
持有至到期投资	-	329
长期应收款	5,930,554	4,604,049
长期股权投资	3,443,975	3,354,317
投资性房地产	2,534,462	1,385,041
固定资产	8,295,758	7,104,527
在建工程	3,062,837	1,396,233
工程物资	9,085	7,638
无形资产	3,153,865	3,093,529
商誉	1,602,649	1,607,370
长期待摊费用	130,290	123,079
递延所得税资产	772,977	493,996
<b>非流动资产合计</b>	<b>29,247,557</b>	<b>23,922,734</b>
<b>资产总计</b>	<b>204,167,772</b>	<b>165,939,078</b>

## (一) 合并资产负债表 (续)

单位: 千元

项目	2008年 12月31日	2007年 12月31日
<b>流动负债</b>		
短期借款	13,969,190	12,508,464
短期应付债券	-	-
应付票据	3,277,545	2,265,210
应付账款	54,218,439	47,572,088
预收款项	28,305,875	20,895,586
已结算尚未完工款	5,920,111	4,229,493
应付职工薪酬	1,582,014	1,533,807
应交税费	8,439,142	7,320,184
应付利息	55,916	63,607
应付股利	22,863	29,373
其他应付款	11,436,749	13,187,354
一年内到期的非流动负债	6,343,668	3,553,869
其他流动负债	124,978	101,243
<b>流动负债合计</b>	<b>133,696,490</b>	<b>113,260,278</b>
<b>非流动负债</b>		
长期借款	22,860,074	15,681,714
应付债券	11,246,067	5,237,228
长期应付款	5,140,890	5,381,554
专项应付款	44,752	44,455
递延收益	108,385	-
预计负债	37,215	118,229
递延所得税负债	314,850	187,820
其他非流动负债	5,398	7,509
<b>非流动负债合计</b>	<b>39,757,631</b>	<b>26,658,509</b>
<b>负债合计</b>	<b>173,454,121</b>	<b>139,918,787</b>
<b>所有者权益</b>		
归属于母公司股东的权益	-	-
股本	18,000,000	18,000,000
资本公积	(6,073,675)	(5,772,250)
盈余公积	76,039	110
未分配利润	3,163,653	494,628
外币报表折算差额	217,767	79,094
归属于母公司股东的权益小计	15,383,784	12,801,582
少数股东权益小计	15,329,867	13,218,709
<b>所有者权益合计</b>	<b>30,713,651</b>	<b>26,020,291</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>204,167,772</b>	<b>165,939,078</b>

## (二) 合并利润表

单位：千元

项目	2008年	2007年	2006年
营业收入	202,096,799	168,305,805	133,205,965
减：营业成本	179,198,017	147,184,969	119,418,729
营业税金及附加	7,697,534	6,363,897	4,355,919
销售费用	831,085	600,480	405,908
管理费用	6,120,063	3,715,816	4,403,183
财务费用	1,399,942	1,204,498	820,723
资产减值损失	409,580	444,531	271,556
加：公允价值变动收益	(59,086)	(54,351)	157,125
投资收益	323,239	701,444	1,084,835
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	155,610	461,915	521,080
<b>营业利润</b>	<b>6,704,731</b>	<b>9,438,707</b>	<b>4,771,907</b>
加：营业外收入	269,996	347,650	197,466
减：营业外支出	113,229	130,624	173,349
其中：非流动资产处置损失	35,550	45,461	102,386
<b>利润总额</b>	<b>6,861,498</b>	<b>9,655,733</b>	<b>4,796,024</b>
减：所得税费用	2,222,291	2,590,489	1,206,719
<b>净利润</b>	<b>4,639,207</b>	<b>7,065,244</b>	<b>3,589,305</b>
归属于母公司股东	<b>2,745,480</b>	<b>4,916,974</b>	<b>2,411,516</b>
归属于少数股东	<b>1,893,727</b>	<b>2,148,270</b>	<b>1,177,789</b>
其中：同一控制下企业合并之被合并方在合并前实现的净利润	-	959	23,767

## (三) 合并现金流量表

单位：千元

项目	2008年	2007年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	205,354,082	163,045,877
收到的其他与经营活动有关的现金	1,169,316	907,814
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>206,523,398</b>	<b>163,953,691</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	182,096,969	148,045,678
支付给职工以及为职工支付的现金	9,099,857	7,584,518
支付的各项税费	10,008,840	6,965,827
支付的其他与经营活动有关的现金	2,714,109	2,451,849
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>203,919,775</b>	<b>165,047,872</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,603,623</b>	<b>(1,094,181)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金	406,421	605,858
取得投资收益所收到的现金	738,387	188,541
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	529,267	752,885
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	-	55,735
收到的其他与投资活动有关的现金	637,520	1,050,000
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,311,595</b>	<b>2,653,019</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,596,318	3,354,322
处置子公司和其他经营单位流出的现金净额	3,898	-
投资支付的现金	867,735	480,572
购买子公司少数股权而支付的现金	175,056	267,138
取得子公司及其他经营单位支付的现金净额	292,886	56,890
支付的其他与投资活动有关的现金	4,462,950	2,776,156
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>10,398,843</b>	<b>6,935,078</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(8,087,248)</b>	<b>(4,282,059)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	556,040	4,229,637
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	556,040	2,626,033



项目	2008 年	2007 年
取得借款所收到的现金	29,339,505	24,628,248
发行债券收到的现金	6,107,000	3,724,046
收到的其他与筹资活动有关的现金	250,779	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>36,253,324</b>	<b>32,581,931</b>
偿还债务所支付的现金	18,127,750	13,856,232
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,941,398	2,270,596
其中：子公司支付给少数股东的股利和利润	542,020	531,869
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,013,745	1,788,209
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>22,082,893</b>	<b>17,915,037</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,170,431</b>	<b>14,666,894</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额</b>	<b>(331,885)</b>	<b>374,782</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>8,354,921</b>	<b>9,665,436</b>

## (四) 合并现金流量表补充资料

单位：千元

	2008 年	2007 年
将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	4,639,207	7,065,244
加：计提的资产减值准备	409,580	444,531
固定资产折旧	1,231,949	1,237,282
无形资产摊销	74,464	57,624
投资性房地产折旧	60,990	54,975
长期待摊费用摊销	28,680	46,004
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(80,722)	(40,345)
非货币性交易收益	(12,818)	-
财务费用	1,701,747	1,434,888
公允价值变动损失(减收益)	59,086	54,351
投资损失(减收益)	(323,239)	(701,444)
股份支付费用摊销	2,194	3,929
递延所得税资产减少(减增加)	(286,059)	8,270
递延所得税负债增加(减减少)	159,414	34,399
存货的增加	(12,437,307)	(15,339,734)
已完工未结算款的减少(减增加)	(5,236,900)	(7,821,512)
已结算未完工款的增加(减减少)	1,690,618	574,566
递延收益的增加	47,542	-
经营性应收项目的减少(减增加)	(3,095,699)	(7,781,408)
经营性应付项目的增加(减减少)	13,970,896	19,574,199
经营活动产生的现金流量净额	2,603,623	(1,094,181)

## (五) 合并所有者权益变动表

单位：千元

	2008 年							
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	归属于母公司股东的权益	少数股东权益	所有者权益合计
2007 年 12 月 31 日余额 - 根据重组安排折股后	18,000,000	(5,772,250)	110	494,628	79,094	12,801,582	13,218,709	26,020,291
(一) 净利润	-		-	2,745,480	-	2,745,480	1,893,727	4,639,207
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失								
1、可供出售金融资产公允价值变动净额（减递延税项）	-	(311,836)	-	-	-	(311,836)	(5,301)	(317,137)
2、折算子公司、合营企业及联营企业账目所产生的汇兑差额	-	-	-	-	138,673	138,673	205,016	343,689
3、安全生产费用专项储备提取	-	-	2,736,744	(2,736,744)	-	-	-	-
4、安全生产费用专项储备转出	-	-	(2,736,744)	2,736,744	-	-	-	-
5、其他	-	31,042	-	-	-	31,042	(803)	30,239
上述（一）和（二）小计	-	(280,794)	-	2,745,480	138,673	2,603,359	2,092,639	4,695,998
(三) 所有者投入和减少权益								
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	794,666	794,666
2、收购子公司及少数股东股权而增加	-	(20,631)	-	-	-	(20,631)	(78,510)	(99,141)
3、处置子公司及视同处置子公司的股权而减少	-	-	-	-	-	-	(155,617)	(155,617)
4、提取盈余公积	-	-	75,929	(75,929)	-	-	-	-
5、股利分配	-	-	-	-	-	-	(542,020)	(542,020)

	2008 年							
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	归属于母公司股东的权益	少数股东权益	所有者权益合计
6、其他	-	-	-	(526)	-	(526)	-	(526)
<b>2008 年 12 月 31 日余额</b>	<b>18,000,000</b>	<b>(6,073,675)</b>	<b>76,039</b>	<b>3,163,653</b>	<b>217,767</b>	<b>15,383,784</b>	<b>15,329,867</b>	<b>30,713,651</b>

	2007 年							
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	归属于母公司股东的权益	少数股东权益	所有者权益合计
2006 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-	-	4,893,340	7,975,420	12,868,760
(一) 净利润	-	-	-	-	-	4,916,974	2,148,270	7,065,244
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失								
1、可供出售金融资产公允价值变动净额（减递延税项）	-	-	-	-	-	121,979	(9,248)	112,731
2、可交换债券权益部分	-	-	-	-	-	640,561	-	640,561
3、折算子公司、合营企业及联营企业账目所产生的汇兑差额	-	-	-	-	-	(64,988)	159,142	94,154
4、资产评估增值	-	-	-	-	-	3,665,460	19,295	3,684,755
5、其他	-	-	-	-	-	(10,191)	(2,670)	(12,861)
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	9,269,795	2,314,789	11,584,584
(三) 所有者投入和减少权益								
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	1,967,839	3,884,844	5,852,683
2、收购子公司及少数股东股权而增加/（减少）	-	-	-	-	-	(53,190)	10,621	(42,569)
3、处置子公司及视同处置子公司的股权而增加/（减少）	-	-	-	-	-	-	(435,096)	(435,096)

	2007年							
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表 折算差额	归属于母公司 股东的权益	少数 股东权益	所有者 权益合计
4、股利分配	-	-	-	-	-	-	(531,869)	(531,869)
5、工资结余转增国有资本	-	-	-	-	-	130,576	-	130,576
6、权属不完整资产剥离	-	-	-	-	-	(457,313)	-	(457,313)
7、根据重组安排向中建总公司返还的款项	-	-	-	-	-	(2,949,465)	-	(2,949,465)
2007年12月31日余额	-	-	-	-	-	12,801,582	13,218,709	26,020,291
<b>2007年12月31日余额 - 根据重组安排折股后</b>	<b>18,000,000</b>	<b>(5,772,250)</b>	<b>110</b>	<b>494,628</b>	<b>79,094</b>	<b>12,801,582</b>	<b>13,218,709</b>	<b>26,020,291</b>

## (六) 母公司资产负债表

单位：千元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>资产</b>		
流动资产		
货币资金	11,049,474	4,514,270
应收票据	47,750	1,570
应收账款	3,178,743	2,231,966
预付款项	2,958,584	1,484,052
应收股利	804,141	-
其他应收款	3,373,842	2,771,541
存货	162,786	258,419
已完工尚未结算款	4,413,559	3,501,261
一年内到期的非流动资产	52,186	4,738
其他流动资产	8,948	21,839
<b>流动资产合计</b>	<b>26,050,013</b>	<b>14,789,656</b>
非流动资产		
长期应收款	335,546	259,669
长期股权投资	30,861,564	29,185,772
投资性房地产	166,635	154,482
固定资产	800,158	910,056
在建工程	-	14,710
无形资产	169,046	166,673
长期待摊费用	35,065	521
递延所得税资产	19,817	21,052
<b>非流动资产合计</b>	<b>32,387,831</b>	<b>30,712,935</b>
<b>资产总计</b>	<b>58,437,844</b>	<b>45,502,591</b>

## (六) 母公司资产负债表 (续)

单位: 千元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>负债及所有者权益</b>		
流动负债		
短期借款	2,866,774	2,812,793
应付票据	100,030	16,772
应付账款	6,071,334	5,089,836
预收款项	8,054,160	2,897,196
已结算尚未完工款	1,282,600	780,475
应付职工薪酬	58,380	75,404
应交税费	588,602	547,117
其他应付款	2,360,121	2,980,787
一年内到期的非流动负债	277,491	279,516
其他流动负债	17,867	8,651
<b>流动负债合计</b>	<b>21,677,359</b>	<b>15,488,547</b>
非流动负债		
应付债券	6,107,000	-
长期应付款	3,177,684	3,286,248
预计负债	7,893	1,109
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,292,577</b>	<b>3,287,357</b>
<b>负债合计</b>	<b>30,969,936</b>	<b>18,775,904</b>
所有者权益		
股本	18,000,000	18,000,000
资本公积	8,726,794	8,726,734
盈余公积	76,039	110
未分配利润	684,356	991
外币报表折算差额	(19,281)	(1,148)
<b>所有者权益合计</b>	<b>27,467,908</b>	<b>26,726,687</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>58,437,844</b>	<b>45,502,591</b>

## (七) 母公司利润表

单位：千元

项目	2008 年	2007 年
营业收入	<b>22,469,910</b>	<b>16,895,771</b>
减：营业成本	21,360,490	15,699,139
营业税金及附加	469,791	357,475
管理费用	398,459	(219,970)
财务费用	338,955	273,348
资产减值损失	13,266	37,519
加：投资收益	970,494	15,309
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(19,122)	(26,709)
营业利润	<b>859,443</b>	<b>763,569</b>
加：营业外收入	5,329	62,028
减：营业外支出	21,238	19,413
其中：非流动资产处置损失	168	645
利润总额	<b>843,534</b>	<b>806,184</b>
减：所得税费用	84,240	241,552
净利润	<b>759,294</b>	<b>564,632</b>



## (八) 母公司现金流量表

单位：千元

项目	2008年	2007年
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	26,488,690	14,547,759
收到的其他与经营活动有关的现金	201,267	576,880
<b>现金流入小计</b>	<b>26,689,957</b>	<b>15,124,639</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	21,487,407	13,016,637
支付给职工以及为职工支付的现金	413,338	215,760
支付的各项税费	725,157	358,065
支付的其他与经营活动有关的现金	1,744,860	779,879
<b>现金流出小计</b>	<b>24,370,762</b>	<b>14,370,341</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,319,195</b>	<b>754,298</b>
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	2,890	119,133
其中：出售子公司所收到的现金	-	119,133
取得投资收益所收到的现金	1,456	17,433
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,310	4,685
收到的其他与投资活动有关的现金	-	1,700,000
<b>现金流入小计</b>	<b>5,656</b>	<b>1,841,251</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	117,559	258,857
投资所支付的现金	1,596,044	242,204
其中：购买子公司所支付的现金	100,000	27,107
<b>现金流出小计</b>	<b>1,713,603</b>	<b>501,061</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(1,707,947)</b>	<b>1,340,190</b>
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	-	1,603,602
借款所收到的现金	3,166,774	2,812,793
发行中期票据所收到的现金	6,107,000	-
<b>现金流入小计</b>	<b>9,273,774</b>	<b>4,416,395</b>
偿还债务所支付的现金	3,112,928	3,734,609
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	207,360	216,140
<b>现金流出小计</b>	<b>3,320,288</b>	<b>3,950,749</b>

项目	2008年	2007年
筹资活动产生的现金流量净额	5,953,486	465,646
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额	(23,644)	(12,218)
五、现金及现金等价物净增加额	6,541,090	2,547,916

### (九) 母公司所有者权益变动表

单位：千元

	2008年	2007年
期初余额	26,726,687	5,380,724
(一)净利润	759,294	564,632
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		
1、折算海外分公司企业账目所产生的汇兑差额	(18,133)	567
2、其他	60	29
上述(一)和(二)小计	741,221	565,228
1、划拨土地以作价方式投入及资产评估增值	-	19,325,056
2、所有者投入资本	-	1,769,936
3、权属不完整资产剥离	-	(134,787)
4、根据重组安排向中建总公司返还的款项	-	(179,470)
期末余额	27,467,908	26,726,687

### 三、合并财务报表范围

#### (一) 会计报表主体基本情况

中国建筑股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“中建股份”）是根据中国法律、行政法规的有关规定，经国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国资委”）于 2007 年 12 月 6 日以国资改革【2007】1495 号文批准，由中国建筑工程总公司（以下简称“中建总公司”）、中国石油天然气集团公司、宝钢集团有限公司和中国中化集团公司（以下统称“其他发起人”）作为发起人共同发起设立的股份有限公司。

根据国资委 2007 年 9 月 7 日出具的《关于中国建筑工程总公司整体重组改制并境内上市的批复》（国资改革【2007】1087 号文）（“重组方案”），中建总公司与本公司于 2007 年 12 月 26 日签订了《重组协议》。根据重组协议，中建总公司作为主发起人，联合其他发起人于 2007 年 11 月 2 日签订《中国建筑股份有限公司发起人协议》。作为本公司的主发起人的中建总公司将其拥有的货币资金以及与主营业务相关的实物、土地使用权及其在相关下属企业中的股权/权益等非货币资产（连同相应负债）作为出资投入本公司，其他发起人以货币出资投入本公司。

经中发国际资产评估有限公司评估，并经国资委《关于对中国建筑工程总公司与其他发起人共同发起设立中国建筑股份有限公司项目资产评估结果予以核准的批复》（国资产权【2007】1463 号）确认，中建总公司作为出资投入本公司的资产（以下简称“重组净资产”）于评估基准日（2007 年 3 月 31 日）的净资产值为人民币 25,123,129,571.72 元。经国资委《关于中国建筑股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权【2007】1469 号）的批准，上述资产按照 67.35%的比例折为 169.2 亿股（每股面值人民币 1 元），全部为普通股。

本公司成立于 2007 年 12 月 10 日，设立时的总股本为人民币 180 亿元，各发起人出资按 67.35%的比例进行折股，即中建总公司出资人民币 251.23 亿元，折为本公司股本 1,692,000 万股，占总股份的 94%；其他发起人分别出资人民币 5.35 亿元，并分别折为本公司股本 36,000 万股（各占总股份的 2%），共计出资人民币 16.04 亿元，折为本公司股本 108,000 万股，占总股份的 6%。

## (二) 会计报表主体确定方法

本财务报表的编制是假设中建总公司依据其与本公司签订的《重组协议》而作为出资投入本公司的重组净资产（包括房屋建筑工程、基础设施建设与投资、房地产开发与投资、设计勘察及其他业务相关的净资产，下同）所形成的会计主体自 2006 年 1 月 1 日起已经存在，即自该日起本公司已拥有中建总公司作为出资投入本公司的重组净资产，本集团重组所形成的架构自该日起已经存在，且一直存续至今。

## (三) 合并报表范围及主要子公司

对于本集团的业绩或资产有重大影响的主要子公司的基本情况如下：

子公司名称	注册地址	本集团合计表决权及实际持股比例(%)			主营业务
		2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日	
中国海外集团有限公司	香港	100	100	100	投资控股
中国海外发展有限公司	香港	52	52	51	房地产开发经营
中国建筑国际集团有限公司	香港	63	62	63	建筑安装
中建国际建设有限公司	北京	100	100	100	建筑安装
中国建筑发展有限公司	北京	100	100	100	建筑安装
中国建筑一局(集团)有限公司	北京	100	100	93	建筑安装
中国建筑第二工程局有限公司	北京	100	100	100	建筑安装
中国建筑第三工程局有限公司	武汉	100	100	100	建筑安装
中建三局建设工程股份有限公司	武汉	85	85	85	建筑安装
中国建筑第四工程局有限公司	广州	100	100	100	建筑安装
中国建筑第五工程局有限公司	长沙	100	100	100	建筑安装
中国建筑第六工程局有限公司	天津	100	100	100	建筑安装
中国建筑第七工程局有限公司	郑州	100	100	100	建筑安装
中国建筑第八工程局有限公司	上海	100	100	100	建筑安装
中国建筑东北设计研究院有限公司	沈阳	100	100	100	工程勘察设计
中国建筑西北设计研究院有限公司	西安	100	100	100	工程勘察设计
中国建筑西南设计研究院有限公司	成都	100	100	100	工程勘察设计
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	成都	100	100	100	工程勘察设计
中国建筑上海设计研究院有限公司	上海	100	100	100	工程勘察设计

中国建筑北京设计研究院有限公司	北京	100	100	100	工程勘察设计
中国建设基础设施有限公司	北京	100	100	100	建筑安装
上海中建投资有限公司	上海	80	80	80	房地产开发经营
中国建筑工程(泰国)有限公司	泰国	100	100	100	建筑安装
中国建筑(俄罗斯)有限公司	俄罗斯	100	100	100	建筑安装

## 四、主要会计政策和会计估计

### 1、 会计年度

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。

本集团内各单独实体，根据其所处于主要经济环境决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

### 3、 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 4、 现金等价物

现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 5、 外币业务折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本、为

了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或所有者权益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入所有者权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

## 6、 金融工具

当本集团成为金融工具合同条款中的一方时，确认相应的金融资产或金融负债。初始确认金融资产和金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

## 7、 衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

## 8、 嵌入衍生工具

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

## 9、金融资产的分类及计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；(2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### (2) 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当

前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### **（3） 贷款和应收款项**

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### **（4） 可供出售金融资产**

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产的汇兑差额计入当期损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

## **10、 金融资产减值**

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

### **（1） 持有至到期投资、贷款和应收款项减值**

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，应包括



在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

## **(2) 可供出售金融资产减值**

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回计入权益，可供出售债务工具的减值损失计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制以及重大影响的没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不予转回。

## **11、金融资产的终止确认**

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

## **12、存货**

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。房地产开发企业的存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

存货发出时，采用先进先出法或加权平均法确定发出存货的实际成本。

周转材料为能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态但未确认为固定资产的材料，包括包装物和低值易耗品等，周转材料采用“分次摊销法”进行摊销，对于余额较小的，在领用时一次计入成本费用。

存货盘存制度为永续盘存制。

### 13、 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备；其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

### 14、 建造合同

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为已完工尚未结算款列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为已结算尚未完工款列示。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

### 15、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出

租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## **16、长期股权投资**

### **(1) 2008 年度及 2007 年度**

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。除企业合并形成的长期股权投资外的其他长期投资，按成本进行初始计量。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

#### **① 成本法核算的长期股权投资**

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

## ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于首执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

## ③ 收购少数股权

对于 2008 年 8 月 7 日前发生的购买子公司股权，因购买少数股权增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司在交易日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，在合并资产负债表中作为商誉列示。因购买少数股权新增加的长期投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计量的可辨认净资产份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，调整资本公积中的资本溢价，资本溢价余额不足冲减的，调整留存收益。

对于 2008 年 8 月 7 日及以后发生的购买子公司股权，在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### ④ 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

### (2) 2006 年度

长期股权投资在取得时按初始投资成本计价。

本集团对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；

本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

采用权益法核算时，当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额作为股权投资借方差额核算，并按一定期限平均摊销计入损益。合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销。初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，在财会[2003]10 号文发布之前产生的冲销留存收益，在财会[2003]10 号文发布之后产生的，计入资本公积。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置时原计入所有者权益的部分不再转出计入当期损益。

## 17、 共同控制经营

当本集团利用拥有的资产或其他经济资源与其他合营方共同进行某项经济活动（该经济活动不构成独立的会计主体），并且按照合同或协议约定对该经济活动实施共同控制的，本集团确认所控制的用于共同控制经营的资产及发生的负债，并确认与共同控制经营有关的成本费用及共同控制经营产生收入的份额。

## 18、共同控制资产

当本集团与其他合营方共同投入或出资购买一项或多项资产（有关的资产不构成独立的会计主体），并且按照合同或协议约定对有关的资产实施共同控制的，本集团根据共同控制资产的性质确认本集团拥有该资产的份额，确认与其他合营方共同承担的负债和发生的费用中应由本集团负担的部分以及本集团直接承担的与共同控制资产相关的负债和费用，同时确认共同控制资产产生的收入中应由本集团享有的部分。

## 19、固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	8-35 年	0-5%	2.71-12.50%
机器设备	5-14 年	0-5%	6.79-20.00%
电子设备、器具及家具	5-10 年	0-5%	9.50-20.00%
运输设备	3-10 年	0-5%	9.50-33.33%
其他设备	5-10 年	0-5%	9.50-20.00%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值，除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## **20、 在建工程**

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

## **21、 无形资产**

### **(1) 2008 年度及 2007 年度**

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### **(2) 2006 年度**

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如预计使用年

限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限为受益年限和有效年限两者之中较短者。如合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限为 10 年。

## 22、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

## 23、非金融资产减值

### (1) 2008 年度及 2007 年度

本集团在每一个资产负债表日检查对子公司、联营企业及合营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

因企业合并形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到相关的资产组，难以分摊到相关的资产组的，分摊到相关的资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。



上述对子公司、联营企业及合营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产及商誉的资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## **(2) 2006 年度**

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产及其他资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则对其可收回金额进行估计，如果估计的可收回金额低于其账面价值，则将可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值准备，减值损失计入当期损益。

可收回金额是指资产的销售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的现金流量的现值两者之中的较高者。

对于已经计提了减值准备的资产，如果有迹象表明以前期间据以计提资产减值准备的各种因素发生了变化，使得资产的可收回金额大于其账面价值的，对以前期间已计提的资产减值准备在不超过原已计提的资产减值准备，且减值转回后的账面金额不超过不考虑减值因素情况下的账面净值的限额内予以转回。

## **24、金融负债**

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

### **(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### **(2) 其他金融负债**

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该

权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （3） 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### （4） 可交换债券

本集团发行的同时包含负债和交换选择权成分的可交换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量的自身权益工具结算的交换选择权，作为权益进行核算。

初始确认时，负债部分的公允价值按类似不具有交换选择权债券的现行市场价格确定。可交换债券的整体发行价格扣除负债部分的公允价值的差额，作为债券持有人将债券交换为权益工具的交换选择权的价值，计入“资本公积-其他资本公积(股份交换权)”。

初始确认后，可交换债券的负债部分采用实际利率法按摊余成本计量。计入“资本公积—其他资本公积(股份交换权)”的权益部分价值在债券持有人行使可交换权时，转入“资本公积-股本溢价”。可交换债券交换时或交换选择权到期时不确认利得或损失。

## 25、 金融资产与金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 26、 职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期

损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施,同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

## 27、 退休福利成本

设定提存退休福利计划中的供款在其到期应付时记入费用。如果在国家退休福利计划中的义务等同于设定提存退休福利计划中产生的义务,那么,对国家退休福利计划中的付款与设定提存计划中的供款作同样的处理。

对于设定受益退休福利计划,会在各资产负债表日进行精算估值,以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。精算利得和损失超出设定受益义务现值与计划资产公允价值两者中较高者的 10%部分,会按参加计划的雇员的预期平均剩余工作年限摊销,过去服务成本在雇员既得福利时立即确认,否则按直线法在有关雇员福利成为既定前的期间内平均摊销。

在资产负债表上确认的退休福利义务为设定受益义务的现值,按未确认的精算利得和损失以及未确认的过去服务成本进行调整,并减去计划资产的公允价值。从这种计算得出的资产的金额不能超过未确认精算损失和过去服务成本,加可从计划获得的退款和计划的未来供款减少金额的现值的总额。

## 28、 股份支付

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 以权益结算的股份支付

对于可行权日在 2007 年 1 月 1 日或之后的,用以换取职工提供的服务的权益结算

的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于可行权日在 2007 年 1 月 1 日或之后的，用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

对于可行权日在 2007 年 1 月 1 日之前的，以权益结算的股份支付，在实际行使时，直接计入权益。

## 29、 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1)该义务是本集团承担的现时义务；(2)履行该义务很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 30、 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。回购自身权益工具支付的对价和交易费用减少所有者权益。发行、回购、出售或注销权益工具时，不确认利得或损失。

本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

### 31、安全费用专项储备

根据财政部、安全生产监督总局的相关规定，公司自 2007 年 1 月 1 日起，以建筑安装工程造价为依据，按工程的不同性质，从“未分配利润”中计提安全生产费用，转入“盈余公积-专项储备”。在购建与安全生产相关的固定资产或发生安全生产相关费用时，计入相关科目，并按实际使用金额，从“盈余公积-专项储备”转出至“未分配利润”科目，但结转金额以“盈余公积-专项储备”科目余额冲减至零为限。

### 32、收入确认

#### (1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产销售收入在房地产完工验收合格并签订了销售合同，且房地产所有权风险和报酬转让给买方时确认。

#### (2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同

全部作为销售商品处理。

### **(3) 建造合同收入**

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：**(1)**合同总收入能够可靠地计量；**(2)**与合同相关的经济利益很可能流入企业；**(3)**实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；**(4)**合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

### **(4) 使用费收入**

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### **(5) 利息收入**

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

## **33、政府补助**

### **(1) 2008 年度及 2007 年度**

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## **(2) 2006 年度**

根据国家规定按销量或工作量计算并按期给予的定额补助，按期计提确认补贴收入；其他补贴收入均于实际收到时确认。

本集团收到的与资产相关的政府补助作为专项应付款核算，并在有关拨款项目完成后，对于形成固定资产或产品并按规定留给本集团的，将有关专项应付款计入资本公积；对未形成资产需要核销的拨款以及形成资产按规定上交国家的，经批准后将专项应付款与有关资产科目冲销。

## **34、 借款费用**

### **(1) 2008 年度及 2007 年度**

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定

可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## **(2) 2006 年度**

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。购建固定资产的专门借款发生的借款费用，在该资产达到预定可使用状态前，按借款费用资本化金额的确定原则予以资本化，计入该项资产的成本。其他的借款费用，除属于筹建期间的计入长期待摊费用外，均于发生当期确认为财务费用。

为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

## **35、 所得税**

### **(1) 当期所得税**

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### **(2) 递延所得税资产及递延所得税负债**

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所



得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### **(3) 所得税费用**

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

## **36、 企业合并**

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

本集团在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日或购买日为实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本集团的日期。

### **(1) 同一控制下的企业合并**

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，资本溢价不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## **(2) 非同一控制下的企业合并及商誉**

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

## **37、 债务重组**

### **(1) 2008 年度及 2007 年度**

债务重组是指在债务人发生财务困难的情况下，债权人按照其与债务人达成的协议或者法院的裁定作出让步的事项。

作为债务人记录债务重组义务

以现金清偿债务的，将重组债务的账面价值与实际支付金额之间的差额计入当期损益。以非现金资产清偿债务时，将重组债务的账面价值与转让的非现金资产公允价值之

间的差额，计入当期损益。转让的非现金资产公允价值与其账面价值之间的差额，计入当期损益。将债务转为资本的，重组债务的账面价值与债权人放弃债权而享有股份的公允价值之间的差额，计入当期损益。修改其他债务条件的，将修改其他债务条件后债务的公允价值作为重组后债务的入账价值，重组前债务的账面价值与重组后债务的账面价值之间的差额，计入当期损益。采用多种方式的组合进行债务重组的，依次以支付的现金、转让的非现金资产的公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债务的账面价值，然后再按照前述修改其他债务条件的方式进行处理。

#### 作为债权人记录债务重组义务

以现金清偿债务的，将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额计入当期损益。以非现金资产清偿债务的，将重组债权的账面余额与收到的非现金资产公允价值之间的差额，计入当期损益。将债务转为资本的，将享有债务人股份的公允价值与重组债权的账面余额之间的差额，计入当期损益。修改其他债务条件的，将修改其他债务条件后债权的公允价值作为重组后债权的账面价值，重组前债权的账面余额与重组后债权的账面价值之间的差额，计入当期损益。采用多种方式的组合进行债务重组的，依次以收到的现金、接受的非现金资产的公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债权的账面余额，然后再按照前述修改其他债务条件的方式进行处理。

重组债权已计提减值准备的，则先将上述差额冲减已计提的减值准备，不足冲减的部分，计入当期损益。

### **(2) 2006 年度**

债务重组是指债权人按照其与债务人达成的协议或者法院的裁定同意债务人修改债务条件的事项。

#### 作为债务人记录债务重组义务

以现金清偿债务时，将重组债务的账面价值大于实际支付金额之间的差额计入资本公积。以非现金资产清偿债务时，将重组债务的账面价值大于转让的非现金资产账面价值之间的差额，计入资本公积。将债务转为资本的，重组债务的账面价值大于债权人放弃债权而享有股份的账面价值之间的差额，计入资本公积。修改其他债务条件的，如果重组债务的账面价值大于将来应付金额，将重组债务的账面价值减记至将来应付金额，减记的金额确认为资本公积；如果重组债务的账面价值等于或小于将来应付金额，则不

作账务处理。

#### 作为债权人记录债务重组义务

以现金清偿债务时，将重组债权的账面价值与实际收到的现金之间的差额计入当期损益。以非现金资产清偿债务时，将重组债权的账面价值作为受让的非现金资产的入账价值；将债权转为投资的，按重组债权的账面价值作为受让的股权的入账价值；修改其他债务条件的，如果重组债权的账面价值大于将来应收金额，将重组债权的账面价值减记至将来应收金额，减记的金额确认为当期损失；如果重组债权的账面价值等于或小于将来应收金额，则不作账务处理。

### 38、 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分为长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分为长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 39、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策,并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

本集团将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额,如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的,冲减少数股东权益,否则冲减归属于本集团母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的利润,在弥补了本集团母公司承担的属于少数股东的损失之前,全部归属于本集团母公司的所有者权益。

## 40、 外币财务报表折算

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；除“未分配利润”项目外的所有者权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按交易发生日的即期汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

处置或部分处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

## 41、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

## 五、重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其

影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性因素主要有：

### （一）建造合同

各项合同的收入均按完工百分比法确认。预计损失一经确定，即会就有关合同计提相关准备。本集团管理层根据为建造合同编制的预算，估计建造工程的收入、成本和预计亏损金额。由于建设和设计的工程活动性质，于合同进行过程中，本集团对各合同所编制预算内的合同收入及合同成本的估计进行复核及修订。

### （二）坏账准备

本集团根据应收款项的预计未来现金流量的现值为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项的预计未来现金流量的现值低于账面价值时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的应收款项账面价值。

### （三）固定资产预计可使用年限和预计残值

本集团就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及竞争对手就回应严峻的行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本集团将提高折旧或冲销或冲减技术陈旧固定资产。

### （四）商誉减值

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。

### （五）职工退休福利费的精算评估

本集团对于由集团提供的如下设定受益计划福利的负债和费用聘请韬睿咨询公司进行精算评估：

- （1）符合条件的离退休人员和已故员工遗属的补充养老福利；

- (2) 符合条件的离退休人员的补充退休后医疗报销或商业医疗保险缴费福利；
- (3) 符合条件的内退人员内退期间的离岗薪酬持续福利。

本集团参考中国国债收益率确定折现率，根据中国法定退休年龄确定正常退休年龄，并在中国寿险业年金生命表自 2000 年至 2003 年向后平移两年作为死亡率。

### **(六) 递延所得税资产的确认**

于 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日及 2006 年 12 月 31 日，本集团已确认递延所得税资产分别为人民币 772,977 千元、人民币 493,996 千元和人民币 553,792 千元，并列于合并资产负债表中。递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，并确认在转回发生期间的合并损益表中。此外于 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日及 2006 年 12 月 31 日，由于无法确定相关可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异是否很可能转回，故本集团对于可抵扣税务亏损人民币 2,550,837 千元、人民币 1,535,902 千元和人民币 1,800,689 千元，以及可抵扣暂时性差异人民币 3,629,179 千元、人民币 3,980,907 千元和人民币 4,041,510 千元未确认为递延所得税资产。如未来实际产生的盈利多于预期，将视情况调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并利润表中。

## **六、金融工具及风险管理**

本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见相关附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### **(一) 风险管理目标和政策**

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。



## 1、 市场风险

### (1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元、欧元及利比亚第纳尔有关，除本集团的几个下属子公司以港币、美元、欧元及利比亚第纳尔进行采购和销售外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、及 2006 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩或财务状况产生影响。

单位：千元

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	10,565,675	7,278,253	4,642,525
应收账款	5,397,160	4,251,681	4,584,398
其他应收款	459,443	3,718,011	9,498,960
长期应收款	17,998	4,124	6,971
应付票据	46,073	-	-
应付账款	7,478,944	6,266,648	4,930,646
其他应付款	2,542,295	534,680	114,937
短期借款	34,760	11,322	4,503
长期借款	15,430,153	3,661,266	2,378,580
长期应付款	770,094	751,044	814,331

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团之外币金融资产和负债主要系于海外业务经营地因使用当地货币进行交易而形成的金融资产和负债。本集团通过对海外业务经营地的当地货币收支规模和结构进行控制和调节，对本集团的外汇风险进行平衡。

### (2) 利率风险

本集团面临的利率变动风险主要来自借款。浮动利率借款令本集团面临现金流量利率风险。于 2008 年 12 月 31 日，集团之固定利率银行借款余额为人民币 14,882,272 千元(2007 年 12 月 31 日：人民币 10,928,071 千元，2006 年 12 月 31 日：人民币 7,015,542 千元)；集团之浮动利率银行借款余额为人民币 26,429,675 千元（2007 年

12月31日：19,520,280千元，2006年12月31日：人民币10,203,407千元）。

本集团管理层对利率风险的敏感性分析见“（三）市场风险敏感性分”。

### （3）其他价格风险

本集团持有的分类为可供出售金融资产和交易性金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。本集团采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

本集团持有的以公允价值计量的金融资产面临的价格风险并不重大。

## 2、 信用风险

于2008年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

（1）合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了资产负债表日的最大风险敞口；

（2）“或有事项”中披露的对外担保金额

为降低信用风险，本集团成立了专门部门负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

由于本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。

## 3、 流动风险

管理流动风险时，本集团的目的在于持续取得资金及通过计息贷款提供之灵活性以维持平衡。管理层认为本集团充分保持现金及现金等价物并对其进行监控，以确保具备有足够的流动资金偿还一切到期的财务债务，并将本集团的财务资源发挥最大效益。

本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。2008年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币61,645,496千元（2007年12月

31日：人民币 13,501,387 千元，2006 年 12 月 31 日：人民币 10,510,663 千元)。

截至 2008 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：千元

到期日分析	一个月以内	1-3 个月	4-12 个月	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	219,318	1,665,578	12,084,294	-	-	13,969,190
应付票据	459,226	1,113,800	1,704,519	-	-	3,277,545
应付账款	5,373,915	7,754,485	41,090,039	-	-	54,218,439
应付利息	23,176	32,740	-	-	-	55,916
应付股利	36	-	22,827	-	-	22,863
其他应付款	1,500,074	3,961,430	5,975,245	-	-	11,436,749
一年内到期的非流动负债	201,907	614,005	5,250,838	-	-	6,066,750
其他流动负债	1,299	100,877	22,802	-	-	124,978
长期借款	-	-	-	25,043,123	30,159	25,073,282
应付债券	-	-	-	9,891,368	4,451,391	14,342,759
长期应付款	-	-	-	2,352,955	19,665	2,372,620

## (二) 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；

其他金融资产及金融负债（不包括衍生工具）的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；

衍生工具的公允价值采用活跃市场的公开报价确定。如果不存在公开报价，不具有选择权的衍生工具的公允价值采用未来现金流量折现法在适用的收益曲线的基础上估计确定；具有选择权的衍生工具的公允价值采用期权定价模型计算确定。

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

### （三）市场风险敏感性分析

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响浮动利率金融工具的利息收入或费用。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，根据不同货币在国内及国际市场利率可能发生的合理变动对当期损益的税前影响如下：

单位：千元

利率基点变动	2008 年度 对利润总额的影响	2007 年度 对利润总额的影响	2006 年度 对利润总额的影响
中国内地 +27	(29,779)	(27,390)	(10,796)
中国香港及海外地区 +100	(154,188)	(93,658)	(62,004)
中国内地 -27	29,779	27,390	10,796
中国香港及海外地区 -100	154,188	93,658	62,004

## 七、税项

### （一）增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的 17% 计算。

### （二）营业税

建筑安装收入适用 3% 营业税税率，房地产销售收入、技术服务业务收入、房租收入适用 5% 营业税税率。

### （三）所得税

本集团主要业务地区适用所得税税率如下：

中国内地	除下述税收优惠外，2008 年度为 25%，2006 年度、2007 年度为 33%
中国香港地区	2008 年度为 16.5%，2006 年度、2007 年度为 17.5%
其他海外地区	0-25%

#### （四） 主要税收优惠

##### 1、 西部大开发税收优惠政策

中国建筑西北设计研究院有限公司、中国建筑西南设计研究院有限公司、中国建筑西南勘察设计研究院有限公司等三家公司根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于西部大开发税收优惠政策问题的通知》（财税[2001]202 号）和《国家税务总局关于落实西部大开发有关税收政策具体实施意见的通知》（国税发[2002]47 号）的规定，在 2001 年至 2010 年期间经所在地国家税务局批准，享受西部大开发税收优惠政策，所得税执行 15% 的优惠税率。

##### 2、 沿海开发区、经济特区税收优惠政策

中国建筑第二工程局有限公司下属深圳分公司，中建三局装饰工程有限公司、深圳现代建设监理有限公司、深圳建升和钢结构建筑工程有限公司、深圳海外装饰工程有限公司，中国建筑设计东北设计研究院有限公司厦门分院，中国建筑设计东北设计研究院有限公司深圳分院，中国建筑西南勘察设计院有限公司深圳分院，深圳中海建筑有限公司等 9 家公司根据国家税务局的《特区和 14 个港口城市减征、免征企业所得税的通知》（国税发[1984]161 号），享受减半征收企业所得税的税收优惠政策，2006 年至 2007 年该等公司企业所得税税率为 15%。根据新企业所得税法及《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39 号文）的规定，2007 年 3 月 16 日以前经工商等登记机关登记设立的企业，原享受低税率优惠政策的，自 2008 年 1 月 1 日起，5 年内过渡到 25% 的法定税率。原执行 15% 税率的企业，2008 年至 2012 年，分别按照 18%、20%、22%、24%、25% 执行。

中国建筑第三工程局有限公司下属东方装饰公司，中国建筑西南勘察设计院有限公司上海分院，上海中建投资有限公司等四家公司根据《关于上海浦东新区中资联营企业适用所得税税率的通知》（国税发[1992]114 号）规定，在 2006 至 2007 年间享受企业所得税 15% 的税率优惠。中国建筑第八工程局基础设施有限公司 2005 年迁址到上海浦东，2006 年和 2007 年享受 15% 的所得税优惠税率。2008 年不再享受税收优惠，

统一按照 25% 的税率进行征收。

中建（长沙）不二幕墙装饰有限公司为中国建筑第五工程局有限公司之下属公司，属设在经济技术开发区所在城市的老市区的生产性外商投资企业，根据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》对设在经济技术开发区所在城市的老市区的生产性外商投资企业的所得税优惠政策，所得税执行 24% 的优惠税率。根据新企业所得税法及《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39 号文）的规定，2007 年 3 月 16 日以前经工商等登记机关登记设立的企业，原享受低税率优惠政策的，自 2008 年 1 月 1 日起，5 年内过渡到 25% 的法定税率。原执行 24% 税率的企业，2008 年起按 25% 税率执行。

中国建筑第八工程局有限公司系公司之子公司，根据《关于上海浦东新区中资联营企业适用所得税税率的通知》（国税发[1992]114 号）规定，在 2006 至 2007 年间享受企业所得税 15% 的税率优惠。2008 年不再享受税收优惠，统一按照 25% 的税率进行征收。

山东建泽混凝土有限公司系中国建筑第八工程局有限公司之下属公司，为设在沿海开发区的生产性外商投资企业，其在 2006 年至 2007 年，根据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》的设在沿海开发区的生产性外商投资企业的规定，所得税执行 24% 的优惠税率。从 2008 年不再享受税收优惠，统一按照 25% 的税率进行征收。

### 3、其他主要税收优惠政策

中建一局第二建筑有限公司根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税字[94]001 号）有关企业利用废水、废气、废渣等废弃物为主要原料进行生产的，可在五年内免征所得税的规定，该公司自 2006 年至 2007 年均享受免征企业所得税的优惠政策。此外，根据《财政部、国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策问题的通知》（财税[2001]198 号）中有关企业在生产原料中掺有不少于 30% 的废旧沥青混凝土生产的再生沥青混凝土实行增值税即征即退的政策，经北京市大兴区国家税务局批准，2006 年增值税的征收税率为 6%，并享受增值税即征即退的税收优惠政策。

中建三局建设工程股份有限公司系中国建筑第三工程局下属公司，该公司为注册在

武汉东湖高新技术产业开发区的高新技术企业，成立于 2003 年 12 月 29 日。根据国家税务总局关于高新技术企业如何适用税收优惠政策问题的通知的规定（国税发[1994]151 号），国务院批准的高新技术产业开发区内的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税；新办的高新技术企业自投产年度起免征所得税两年。中建三局建设股份有限公司 2006 年至 2007 年的所得税税率为 15%。2008 年根据新企业所得税税法第 28 条规定，中建三局建设股份有限公司系国家需要重点扶持的高新技术企业，2008 年减按 15% 的企业所得税率征收企业所得税。

北京中建建筑科学技术研究院有限公司系公司之下属公司，根据《北京市地方税务局关于印发<取消技术交易免征营业税审批项目后续管理办法>（试行）的通知》（京地税营[2005]525 号），北京中建建筑科学技术研究院自 2006 年享受免征营业税的税收优惠。

沈阳皇姑热电有限公司系中国海外集团有限公司（以下简称“中海集团”）之下属公司，根据沈阳国家税务局国税登字(2005)第 0189 及 0190 号的规定，沈阳皇姑热电有限公司自 2004 年开始享受所得税两免三减半的优惠政策，2006 年至 2008 年处于减半期，2006 年和 2007 年的所得税税率为 16.5%，2008 年的所得税税率为 12.5%。

中海港务（莱州）有限公司系中海集团之下属公司，根据国家税务局国税函[2004]1183 号的规定，中海港务（莱州）有限公司自 2002 年 1 月 1 日开始享受五免五减半的税收优惠政策，2002 年至 2006 年处于免税期，免征企业所得税。2007 年的企业所得税税率为 7.5%，2008 年的企业所得税税率为 9%。

泰兴市黄能水泥制造有限公司系中海集团之下属公司，根据泰兴市国家税务局税务事项通知书（泰国税）所惠字[2004]第 9 号，自 2004 年 1 月 1 日开始享受两免三减半的税收优惠政策。2006 年至 2008 年处于减半期，2006 年、2007 年的所得税税率为 16.5%，2008 年的所得税税率为 12.5%。

中海黄桥热电（泰兴）有限公司系中海集团之下属公司，根据泰兴市国家税务局税务事项通知书（泰国税）所惠字[2004]第 5 号，自 2004 年 1 月 1 日开始享受两免三减半的税收优惠政策。2006 年至 2008 年处于减半期，2006 年、2007 年的所得税税率为 16.5%，2008 年的所得税税率为 12.5%。

中海发展（广州）有限公司系中海集团之下属公司，公司为设立在老城区的外商投

资企业。根据广州市国家税务局粤国税函[2000]81号《关于中海发展（广州）有限公司享受外商投资企业和外国企业所得税优惠待遇问题的通知》，2006年至2007年所得税税率为27%。从2008年不再享受税收优惠，统一按照25%的税率进行征收。

中建电子工程有限责任公司系中建国际建设公司之下属公司，该公司2002年起被认定为高新技术企业，根据北京市海淀区国家税务局8335号高新科技企业税收减免规定，自2006年至2007年享受15%的所得税税率。2008年开始按照25%税率进行征收。

贵州中建建筑科研设计院有限公司系公司之下属公司，属于经国务院批准的原国家经贸委管理的10个国家级所属242个科研机构 and 建设部等11个部门（单位）所属134个科研机构中转为企业的科研机构和进入企业的科研机构的范围，根据财政部、国家税务总局《关于转制科研机构有关税收政策问题的通知》（财税[2003]137号），从转制注册之日起（2000年10月1日起），5年内免征科研开发自用土地的城镇土地使用税、房产税和企业所得税；财政部、国家税务总局《关于延长转制科研机构有关税收政策执行期限的通知》（财税[2005]14号）规定上述优惠政策执行到期后再延长2年期限。该公司2006年至2007年，免征城镇土地使用税、房产税。

#### 4、新企业所得税法实施对集团目前享受的所得税税收优惠政策的影响

《中华人民共和国企业所得税法》（“新企业所得税法”）已于2007年3月16日颁布，自2008年1月1日起实施。根据新企业所得税法及《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39号文）的规定：

自2008年1月1日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税15%税率的企业，2008年按18%税率执行，2009年按20%税率执行，2010年按22%税率执行，2011年按24%税率执行，2012年按25%税率执行；原执行24%税率的企业，2008年起按25%税率执行。

自2008年1月1日起，原享受企业所得税“两免三减半”、“五免五减半”等定期减免税优惠的企业，新税法施行后继续按原税收法律、行政法规及相关文件规定的优惠办法及年限享受至期满为止，但因未获利而尚未享受税收优惠的，其优惠期限从2008年度起计算。

根据《财政部国家税务总局关于贯彻落实国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策



有关问题的通知》(财税[2008]21号文)的规定,对按照国发[2007]39号文件有关规定适用15%企业所得税率并享受企业所得税定期减半优惠过渡的企业,应一律按照国发[2007]39号文件第一条第二款规定的过渡税率计算的应纳税额实行减半征税,即2008年按18%税率计算的应纳税额实行减半征税,2009年按20%税率计算的应纳税额实行减半征税,2010年按22%税率计算的应纳税额实行减半征税,2011年按24%税率计算的应纳税额实行减半征税,2012年及以后年度按25%税率计算的应纳税额实行减半征税。对原适用24%或33%企业所得税率并享受国发[2007]39号文件规定企业所得税定期减半优惠过渡的企业,2008年及以后年度一律按25%税率计算的应纳税额实行减半征税。

根据国务院实施西部大开发有关文件精神,财政部、税务总局和海关总署联合下发的《财政部、国家税务总局、海关总署关于西部大开发税收优惠政策问题的通知》(财税(2001)202号)中规定的西部大开发企业所得税优惠政策继续执行。

本集团目前享受企业所得税税收优惠政策的下属公司,除享受西部大开发企业所得税优惠政策的下属公司根据《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》(国发[2007]39号文)的有关规定继续执行原企业所得税优惠政策外,将根据上述规定的企业所得税过渡优惠政策自2008年起根据新企业所得税法及《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》(国发[2007]39号文)的规定执行企业所得税过渡优惠政策。

## 八、分部信息

### (一) 业务分部

单位:千元

项目	房屋建筑工程	基础设施 建设与投资	房地产开发 与投资	设计勘察	其他	分部间相 互抵消	合计
<b>2008年</b>							
外部营业收入	159,731,535	17,696,460	18,823,637	2,442,237	3,402,930	-	202,096,799
分部间收入	887,184	-	-	-	215,755	(1,102,939)	-
营业收入合计	160,618,719	17,696,460	18,823,637	2,442,237	3,618,685	(1,102,939)	202,096,799
分部利润合计	3,612,058	568,374	4,155,342	216,497	103,686	(20,876)	8,635,081
分部资产	100,152,488	19,521,776	56,064,579	1,870,232	16,446,439	(1,778,673)	192,276,841
分部负债	93,263,737	13,469,761	42,946,782	894,283	12,157,472	(1,767,712)	160,964,323

项目	房屋建筑工程	基础设施 建设与投资	房地产开发 与投资	设计勘察	其他	分部间相 互抵消	合计
资本性支出	2,397,475	700,507	1,219,016	98,969	180,351	-	4,596,318
折旧及摊销	992,681	168,239	89,141	37,829	108,193	-	1,395,083
资产减值损失	371,376	18,702	9,852	9,597	53	-	409,580
<b>2007 年度</b>							
外部营业收入	133,788,739	12,571,671	16,447,827	2,021,070	3,476,498	-	168,305,805
分部间收入	1,374,560	-	-	-	15,990	(1,390,550)	-
<b>营业收入合计</b>	<b>135,163,299</b>	<b>12,571,671</b>	<b>16,447,827</b>	<b>2,021,070</b>	<b>3,492,488</b>	<b>(1,390,550)</b>	<b>168,305,805</b>
<b>分部利润合计</b>	<b>3,715,329</b>	<b>736,701</b>	<b>5,480,161</b>	<b>177,589</b>	<b>140,664</b>	<b>(9,518)</b>	<b>10,240,926</b>
分部资产	86,988,861	14,710,564	41,584,560	1,638,322	16,773,681	(1,220,740)	160,475,248
分部负债	83,129,246	9,120,412	32,014,316	792,829	12,554,721	(1,218,907)	136,392,617
资本性支出	1,873,158	644,585	533,606	101,272	201,701	-	3,354,322
折旧及摊销	1,026,862	163,465	74,149	38,358	93,051	-	1,395,885
资产减值损失	224,661	(1,909)	215,774	(1,494)	7,499	-	444,531
<b>2006 年度</b>							
外部营业收入	110,474,516	7,837,410	11,794,438	1,425,332	1,674,269	-	133,205,965
分部间收入	775,204	-	-	-	135,363	(910,567)	-
<b>营业收入合计</b>	<b>111,249,720</b>	<b>7,837,410</b>	<b>11,794,438</b>	<b>1,425,332</b>	<b>1,809,632</b>	<b>(910,567)</b>	<b>133,205,965</b>
<b>分部利润合计</b>	<b>2,546,020</b>	<b>317,654</b>	<b>3,287,576</b>	<b>87,788</b>	<b>110,303</b>	<b>(18,508)</b>	<b>6,330,833</b>
分部资产	62,687,092	8,766,512	30,884,950	1,105,543	11,651,082	(2,092,048)	113,003,131
分部负债	58,109,055	9,024,422	28,069,538	714,283	7,154,880	(1,489,866)	101,582,312
资本性支出	1,565,998	113,246	845,935	8,488	42,972	-	2,576,639
折旧及摊销	723,175	128,840	55,360	19,815	50,676	-	977,866
资产减值损失	236,897	25,061	10,201	1,042	(1,645)	-	271,556

## (二) 地区分布

### 1、 外部营业收入

单位：千元

项目	2008 年	2007 年	2006 年
中国内地	176,943,547	145,074,253	112,815,046
港澳台及海外	25,153,252	23,231,552	20,390,919
<b>合计</b>	<b>202,096,799</b>	<b>168,305,805</b>	<b>133,205,965</b>

### 2、 资产总额

单位：千元

项 目	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
中国内地	156,224,700	138,384,643	94,683,195
港澳台及海外	47,943,072	27,554,435	21,754,279
合 计	<b>204,167,772</b>	<b>165,939,078</b>	<b>116,437,474</b>

## 九、最近一期末主要资产

### （一）流动资产

#### 1、货币资金

截至2008年12月31日，本集团货币资金为34,155,772千元。明细情况如下：

单位：千元

项 目	2008年12月31日
现金	107,760
银行存款	32,702,227
其他货币资金	1,345,785
合 计	<b>34,155,772</b>

#### 2、应收账款

截至2008年12月31日，本集团应收账款为33,103,356千元。应收账款账龄分析如下：

单位：千元

账 龄	2008年12月31日			
	金额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1年以内	27,048,386	76	773,535	26,274,851
1至2年	5,085,336	14	346,543	4,738,793
2至3年	1,458,241	4	264,774	1,193,467
3年以上	2,267,097	6	1,370,852	896,245
合 计	35,859,060	100	2,755,704	33,103,356

应收账款按客户类别披露如下：

单位：千元

类别	2008年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项	13,429,420	37	357,339	13,072,081
单项金额不重大但组合风险较大的款项	6,030,635	17	2,049,339	3,981,296
其他不重大的款项	16,399,005	46	349,026	16,049,979
合计	35,859,060	100	2,755,704	33,103,356

### 3、预付款项

预付款项按账龄分析如下：

单位：千元

账龄	2008年12月31日	
	账面价值	比例(%)
1年以内	9,876,876	91
1至2年	805,550	7
2至3年	41,918	1
3年以上	19,242	1
合计	10,743,586	100

### 4、其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

单位：千元

账龄	2008年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	8,370,245	68	248,138	8,122,107
1至2年	2,035,751	17	259,158	1,776,593
2至3年	401,395	3	57,389	344,006
3年以上	1,522,856	12	1,143,065	379,791
合计	12,330,247	100	1,707,750	10,622,497

其他应收账款按客户类别披露如下：

单位：千元

类别	2008年12月31日			
	金额	比例(%)	坏账准备	账面价值
单项金额重大的款项	5,566,525	45	254,846	5,311,679
单项金额不重大但组合风险较大的款项	568,166	5	222,899	345,267
其他不重大的款项	6,195,556	50	1,230,005	4,965,551
合计	12,330,247	100	1,707,750	10,622,497

于财务报表期末，余额较大的其他应收款项情况如下：

单位：千元

欠款单位名称	2008年12月31日	业务性质/内容
朗光国际有限公司	1,138,125	资金往来款
Fast Right Investment Limited	914,528	资金往来款
Kingtron Enterprises Limited	786,977	资金往来款
绰盈发展有限公司	540,822	资金往来款
中建保华建筑有限公司	175,599	资金往来款
合计	3,556,051	

其他应收款余额中，关联方余额分析如下：

单位：千元

类别	2008年12月31日
应收中建总公司非本集团范围内公司款	302,051
应收合营公司款	3,035,854
应收联营公司款	717,746
合计	4,055,651
占其他应收款总额比例	33%

## 5、存货

单位：千元

类别	2008年12月31日		
	成本	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	45,519,326	-	45,519,326
房地产开发产品	8,160,106	465,701	7,694,405

类别	2008年12月31日		
	成本	跌价准备	账面价值
原材料	3,688,585	11,982	3,676,603
低值易耗品	27,237	-	27,237
在产品	23,800	-	23,800
产成品	163,086	-	163,086
合计	57,582,140	477,683	57,104,457
其中：用于抵押的存货金额			1,134,139

2008年12月31日开发成本明细如下：

单位：千元

项目名称	开工时间	预计竣工时间 <sup>(注1)</sup>	预计总投资额	年末余额
中海万锦城一期	2008年5月	2011年12月	3,526,390	2,155,284
西安国际社区	2007年10月	2013年6月	6,525,150	2,149,033
苏州中海国际社区项目	2008年5月	2010年5月	3,584,580	2,070,252
中海地产青岛-市北西吴家村山东路项目	2009年10月	2011年10月	2,492,640	1,687,322
龙岗奥体新城	2007年6月	待定	2,663,150	1,671,249
沈阳国际小区一期	2008年4月	2011年5月	2,783,093	1,609,977
城南1号地	2008年6月	2012年12月	2,840,590	1,523,267
东妙峰庵及凤凰西街	2008年9月	2012年12月	6,661,000	1,422,661
银海一号项目	2007年12月	2009年12月	1,636,590	1,035,507
中海紫御公馆	2008年3月	2011年6月	2,337,220	1,035,017
中海兰庭	2007年4月	2009年3月	1,253,480	999,364
中海翠屏湾	2007年12月	2009年10月	1,488,250	961,599
中海城	2005年8月	2011年12月	3,041,130	941,869
康桥项目	待定(注4)	待定(注4)	待定(注3)	867,450
桂城东项目	2008年5月	2011年11月	1,200,000	862,205
中海-英伦观邸	2008年6月	2009年12月	1,350,540	834,886
熙岸观邸二期	2006年12月	2009年12月	1,442,303	834,595
环宇城	2008年3月	2011年6月	待定(注3)	830,010
紫藤苑	2009年12月	2012年6月	1,210,500	703,172
胥江项目	2007年12月	2010年6月	1,327,780	660,098
康城国际北区项目	2008年11月	2009年12月	1,718,800	651,046

项目名称	开工时间	预计竣工时间 <sup>(注1)</sup>	预计总投资额	年末余额
常青藤	待定(注4)	待定(注4)	待定(注3)	580,853
钱塘山水项目	2008年1月	2009年12月	866,140	578,003
御湖翰苑	2008年3月	2010年6月	1,527,793	573,899
赤柱滩道6号	2007年2月	2009年7月	611,600	566,835
亚泰大街	待定(注4)	待定(注4)	待定(注3)	550,871
中海文华熙岸二期	2007年6月	2009年10月	811,654	545,857
海逸山庄 ZH01	2007年8月	2012年12月	1,800,000	514,169
金沙湾三期东一区	2008年2月	2009年10月	810,000	494,840
金沙湾二期	2007年1月	2009年5月	620,000	489,723
金沙馨园二期	2008年7月	2010年1月	910,871	487,047
揭阳榕江新城一期	2008年10月	2009年12月	2,620,400	485,135
中海华庭项目	2008年3月	2009年12月	852,431	482,383
济南中建文化城一期	2007年3月	2009年6月	600,000	464,006
牛津道一号	2006年10月	待定	625,700	453,299
万锦豪园三期	2007年8月	2010年3月	980,000	430,894
璟晖华庭二期	2007年4月	2009年12月	700,094	415,564
中海凯旋门	2007年6月	2009年12月	953,480	412,754
紫御东郡	2008年10月	2010年12月	1,473,150	399,669
惠州中天彩虹城	2006年12月	2009年6月	1,200,000	399,040
莲塘尾	待定(注2)	待定(注2)	1,610,440	387,984
金溪园	2008年8月	2010年6月	623,484	382,506
大山地北区	2008年2月	2009年12月	718,490	370,483
金沙湾三期中一区	2007年11月	2010年5月	860,000	356,946
成都国际小区#8一期	2007年9月	2009年1月	661,600	349,207
成都国际小区#8二期	2007年2月	2011年4月	1,205,732	330,356
金沙馨园一期	2007年10月	2009年12月	423,271	329,422
中海龙湾半岛	2006年8月	2009年12月	1,284,880	313,540
熙岸项目	2008年3月	2010年12月	852,510	308,311
长春国际小区二期	2007年10月	2009年12月	3,732,200	306,960
北京中关村公馆	2007年4月	2009年5月	611,300	301,580
湖南置地-紫龙郡	2007年3月	2009年6月	370,000	297,284
千智广场	2008年2月	2009年3月	295,000	285,110

项目名称	开工时间	预计竣工时间 <sup>(注1)</sup>	预计总投资额	年末余额
瀛台花园二期	2008年4月	2009年12月	668,190	262,579
西安中侨项目	2008年5月	2010年12月	377,739	262,339
横琴项目 ZH02	待定(注4)	待定(注4)	待定(注3)	247,155
安丽花园	2008年4月	2010年8月	589,500	246,854
阳光玫瑰园	2008年9月	2009年10月	527,860	239,853
北京五棵松大厦	2006年9月	2009年9月	350,000	239,449
成都国际社区其他	2006年7月	2008年12月	380,930	236,222
北滨路项目	2007年4月	2009年12月	1,010,660	229,316
瓦尔登湖二,三期	2006年4月	2009年12月	1,283,500	225,757
东湖观邸三,四期	2005年12月	2010年6月	848,333	208,970
武汉中建康城	2007年10月	2009年12月	700,000	201,198
其他项目			45,656,072	3,769,241
<b>合计</b>			<b>132,688,190</b>	<b>45,519,326</b>

注1: 如为多期开发项目, 本处所披露预计竣工时间为第一期项目的预计竣工时间。

注2: 因项目前期拆迁工程尚未完成, 致使开工时间及预计竣工时间无法预测。

注3: 支出主要系项目土地价款及前期拆迁支出, 预计总投资额目前尚未确定。

注4: 为2008年取得的地块, 因此尚在规划中。

2008年12月31日开发产品明细如下:

单位: 千元

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	本年折算差额	年末余额
长春国际小区一期	2008年12月	-	1,666,160	(242,573)	-	1,423,587
中海西岸华府北区	2007年12月	924,083	-	(177,346)	-	746,737
雅利德桦	2000年12月	490,453	-	(824)	(28,497)	461,132
惠州中天彩虹城二期	2008年12月	-	641,376	(271,322)	-	370,054
中海西岸华府南区	2008年10月	-	549,266	(231,573)	-	317,693
武汉新时代商务中心项目	2007年10月	427,493	28,030	(166,831)	-	288,692
南湖1号	2008年12月	-	577,221	(297,554)	-	279,667
熙岸观邸二期	2008年12月	-	304,672	(38,029)	-	266,643
半山溪谷海景合正	2007年12月	244,396	37,478	(23,891)	-	257,983
北滨路项目	2008年12月	-	406,940	(157,894)	-	249,046



项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	本年折算差额	年末余额
东山广场	1996年12月	231,739	-	(11,684)	-	220,055
中海文华熙岸一期	2008年12月	-	577,338	(363,556)	-	213,782
莱茵东郡三期	2007年12月	342,241	47,821	(179,892)	-	210,170
中海龙湾半岛 A1-1 区	2008年6月	42,842	231,156	(95,342)	-	178,656
成都国际小区#5A	2008年5月	-	411,376	(246,513)	-	164,863
翠林兰溪园三期 A 区	2008年12月	-	326,864	(162,301)	-	164,563
东湖观邸二期四区	2008年12月	-	301,423	(160,795)	-	140,628
中海华庭项目二期	2008年12月	-	138,644	(10,790)	-	127,854
花城湾一期北区	2008年12月	-	341,410	(216,197)	-	125,213
御湖熙岸一期	2007年12月	171,609	-	(54,549)	-	117,060
中海城二区	2008年12月	-	370,288	(254,975)	-	115,313
瓦尔登湖二期	2008年1月	-	343,585	(234,701)	-	108,884
万锦豪园二期 A 区	2008年12月	17,055	358,825	(277,224)	-	98,656
寰宇天下	2007年10月	170,412	-	(85,479)	(9,492)	75,441
瓦尔登湖一期	2006年12月	121,964	-	(46,919)	-	75,045
中海瀛台一期	2007年12月	17,791	401,020	(352,147)	-	66,664
西安国际社区铂宫一期	2008年11月	-	265,081	(204,622)	-	60,459
长沙中建桂苑项目一、二期	2008年5月	44,230	17,592	(1,630)	-	60,192
成都国际社区#7A	2007年12月	137,766	-	(79,583)	-	58,183
万锦豪园三期	2008年12月	-	257,496	(199,393)	-	58,103
中海城一区	2006年12月	63,218	-	(5,269)	-	57,949
中海塞纳丽舍二期	2007年12月	134,210	-	(78,475)	-	55,735
其他项目		1,362,828	4,752,224	(5,166,302)	(3,346)	945,404
<b>合计</b>		<b>4,944,330</b>	<b>13,353,286</b>	<b>(10,096,175)</b>	<b>(41,335)</b>	<b>8,160,106</b>

注：开发产品明细所列之项目，存有竣工日期晚于资产负债表日的情况，主要系此项目为多期项目。

## 6、建造合同

建造合同的详细情况如下：

单位：千元

	2008年12月31日
于资产负债表日的在建合同工程	
已完工尚未结算款	26,259,288
已结算尚未完工款	(5,920,111)

合 计	20,339,177
在建合同工程分析	
累计发生成本	526,181,234
累计已确认毛利减已确认预计损失之净额	37,418,788
减：已办理结算款	(543,260,845)
合 计	20,339,177
应收账款中尚未收到的工程进度款	33,992,352

2008 年度预计损失计人民币 336,019 千元(2007 年度：人民币 58,950 千元，2006 年度：人民币 44,556 千元)。

## (二) 非流动资产

### 1、长期股权投资

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司长期股权投资净值为 3,443,975 千元。明细如下：

单位：千元

类 别	2008 年 12 月 31 日
按权益法核算的长期股权投资	
对合营企业投资	2,260,909
对联营企业投资	468,220
按成本法核算的长期股权投资	
其他股权投资	723,453
合 计	3,452,582
减：长期股权投资减值准备	8,607
长期股权投资净额	3,443,975

本集团主要合营企业、联营企业清单及其 2008 年度主要财务信息如下：

单位：千元

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	占被投资单位注册资本的比例 (%)	占被投资单位表决权比例 (%)	被投资单位年末资产总额	被投资单位年末负债总额	被投资单位本年营业收入总额	被投资单位本年净利润
<b>合营企业</b>									
南京长江第二大桥有限责任公司	南京	经营及管理收费大桥	600,000	65 <sup>注1</sup>	65 <sup>注2</sup>	4,112,781	2,234,832	540,926	112,403
深圳中海信和地产开发有限公司	深圳	房地产开发经营	250,000	50	50	1,000,335	731,481	111,326	69,400
China State-Samsung Joint Venture	香港	工程施工	-	65 <sup>注1</sup>	65 <sup>注2</sup>	55,053	8,481	6,436	5,071
Leighton-China State Joint Venture	澳门	楼宇建筑	-	50	50	665,784	293,636	1,095,351	92,554
Leighton-China State Joint-Van Oord Joint Venture	香港	土木工程	-	45	45	332,303	173,334	435,246	43,518
朗光国际有限公司	香港	房地产开发经营	99,000	60	50	4,837,395	4,612,630	-	(76,608)
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	杭州	房地产开发经营	200,000	50 <sup>注1</sup>	50	1,351,791	1,088,996	-	(1,866)
<b>联营企业</b>									
北京中超混凝土有限公司	北京	工程承包	20,000	30	30	173,532	87,264	166,396	6,101
Krimark Investment Limited	英属维京群岛	投资控股	75	40	40	888,555	538,316	27,117	(30,942)
北京中建润通机电工程有限公司	北京	机电设备安装工程	15,000	30	30	149,339	121,530	132,374	4,110
港九混凝土有限公司	香港	制造及销售预拌混凝土	39,770	32	32	162,312	63,068	290,749	26,063
西安中建投资开发有限公司	西安	房地产开发经营	127,130	30	30	127,223	116	-	(27)
中国通达建设有限公司	北京	工程项目投资	203,190	34	34	270,121	120,044	-	(23,559)

注 1： 此比例系本集团可分享的合营公司净利润的比例，合营公司系公司与相关合作方共同出资设立的共同控制的经营实体。

注 2： 根据合营企业的公司章程及相关协议的规定，合营企业的董事会制定的重大经营决策须经全体股东委派的董事一致同意后方可获批，本集团并不具备对合营企业的控制权，因此本集团未将上述合营企业纳入合并范围。

公司于 2008 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受到限制。

长期股权投资详细情况如下：

单位：千元

被投资公司名称	初始投资额	2008年12月31日
<b>合营企业</b>		
南京长江第二大桥有限公司	967,717	1,220,667
深圳中海信和地产开发有限公司	99,458	109,877
China State -Samsung Joint Venture	16,204	30,271
Shimiz - China State Joint Venture	2,704	9,417
中建-大成建筑有限责任公司	38,738	18,068
Leighton - China State Joint Venture	1	186,074
Leighton - China State Joint - Van Oord Joint Venture	1	71,536
CS-Ch Resource Joint Venture	42,222	4,974
德州浩宇投资有限公司	25,000	24,416
北京国绩智地投资发展有限公司	15,000	15,476
宁波中海和协置业发展有限公司	10,000	2,242
北京央视国金项目有限公司	8,566	8,051
朗光国际有限公司	135,262	134,859
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	136,969	131,397
Big Profit Enterprise Limited (注)	49,085	-
杨越投资有限公司	69,659	68,877
其他	63,202	224,707
<b>合 计</b>		<b>2,260,909</b>
<b>联营企业</b>		
Krimark Investment Limited	143,962	140,067
北京中超混凝土有限公司	6,000	25,880
北京中建润通机电工程有限公司	4,500	8,343
哈尔滨国海星轮传动公司	4,800	-
南京宁兰路桥有限公司	6,380	5,207
深圳市俊恒房地产开发有限公司	12,000	11,949
武汉晨建新型墙体材料公司	4,900	20,354
武汉理工大科技园股份公司	20,000	19,936
中建国际(深圳)设计顾问有限公司	2,312	20,245
澳门屠宰场有限公司	4,091	3,751

被投资公司名称	初始投资额	2008年12月31日
港九混凝土有限公司	27,875	31,758
苏州竹辉饭店有限公司	48,400	-
莱州金仓铁业公司	17,345	11,504
裕年发展置业上海有限公司	62,727	-
中国通达建设有限公司	76,208	51,026
西安中建投资开发有限公司	38,140	38,132
其他	117,304	80,068
<b>合 计</b>		<b>468,220</b>
<b>其他股权投资</b>		
华泰保险股份有限公司	20,000	41,012
CPL Tampines Pte Ltd	1,030	942
安徽嘉顺房地产开发有限公司	4,225	4,225
奥林匹克股份公司	240	240
北京北辰房地产开发股份有限公司	2,614	3,283
北京房地产股份公司	10,000	-
北京富然大厦有限公司	16,554	44,386
北京京建水务投资有限公司	1,000	1,839
大建机施公司	1,263	1,263
海特电力工程有限公司	1,000	1,156
湖北金龙泉(集团)股份有限公司	5,218	5,218
华西公司四川房屋开发有限公司	1,150	1,150
建研科技股份有限公司	3,018	3,018
山东银座商城股份公司	15,000	15,000
陕西中兴百绿环保工程有限公司	1,100	1,100
深圳能源公司	1,008	-
深圳市中建西南院设计有限公司	1,981	1,981
天津海建房地产	435	-
武汉市商业银行	20,040	36,013
新建华建筑置业有限公司	11,704	10,544
中建城市车辆有限公司	919	919
珠海恒通股份有限公司	3,695	3,695

被投资公司名称	初始投资额	2008年12月31日
南阳亚龙筑路公司	2,244	2,244
上海兴辉置业有限公司	26,149	-
北京安克公司	3,951	3,951
天津滨海建设项目管理公司	5,000	5,326
太中银铁路有限责任公司	500,000	500,000
湖北洪福建筑装饰安装公司	843	8,110
烟台开发区鑫正源投资有限公司	15,000	15,000
其他		11,838
<b>合 计</b>		<b>723,453</b>

## 2、固定资产

单位：千元

类 别	2008年12月31日				
	原值	累计折旧	减值准备	净额	其中于2008年12月31日已抵押之资产净额
房屋建筑物	4,751,027	718,641	8,174	4,024,212	852,229
机器设备	4,843,573	1,997,956	4,915	2,840,702	73,452
电子设备、器具及家具	694,652	393,935	3,811	296,906	-
运输设备	1,083,808	481,268	3,362	599,178	1,082
其他设备	1,402,994	866,032	2,202	534,760	-
<b>合 计</b>	<b>12,776,054</b>	<b>4,457,832</b>	<b>22,464</b>	<b>8,295,758</b>	<b>926,763</b>

截至2008年12月31日，以融资租赁方式租入的固定资产净值为人民币112,684千元。

## 3、无形资产

单位：千元

类 别	2008年12月31日						
	取得方式	原值	累计摊销	减值准备	净值	剩余摊销年限	其中于2008年12月31日已抵押之资产净额
土地使用权	购置/授权经营	2,999,887	144,687	-	2,855,200	7-68年	85,894
软件	自有	44,694	14,695	-	29,999	1-4年	-

类别	2008年12月31日						
	取得方式	原值	累计摊销	减值准备	净值	剩余摊销年限	其中于2008年12月31日已抵押之资产净额
特许经营权		230,915	-	-	230,915	25-30年	-
其他	自有	46,291	8,540	-	37,751	1-25年	-
合计		3,321,787	167,922	-	3,153,865		85,894

#### 4、在建工程

单位：千元

项目名称	2008年12月31日
北京中海广场	1,924,503
沈阳供暖工程	135,273
莱州项目	332,812
长沙中建大厦	137,428
南京钢结构厂房	1,719
郑州高层住宅	31,918
西南设计院新办公楼	70,557
中建钢结构一期厂房	50,245
中海物流(深圳)-盐田物流中心	84,516
西北设计院北郊办公新区	138,687
其他	155,923
合计	<b>3,063,581</b>
减：减值准备	744
在建工程净值	3,062,837

截至2008年12月31日，在建工程包含的利息资本化金额为人民币35,714千元。(2007年度：人民币2,295千元，2006年度：人民币458千元)，用于确定一般借款费用资本化金额的资本化率为6.21%(2007年度：6.64%，2006年度：5.85%)。

## 5、投资性房地产

单位：千元

类别	2008年12月31日				其中于2008年12月31日 已抵押之资产净额
	原值	累计折旧及 累计摊销	减值 准备	净额	
房屋建筑物	2,258,782	216,262	997	2,041,523	912,205
土地使用权	769,997	277,058	-	492,939	-
合计	3,028,779	493,32	997	2,534,462	912,205

## 6、长期应收款

单位：千元

类别	2008年12月31日
工程质量保证金	2,943,129
应收业主购房贷款	673
应收关联方贷款（注1）	3,769,566
应收基建项目公司贷款(注2)	588,943
委托贷款(注3)	581,327
合计	7,883,638
减：一年内到期的长期应收款（注4）	1,953,084
一年后到期长期应收款	5,930,554

注1：应收关联方贷款明细详见财务报表附注。

注2：应收基建项目贷款系公司投资有固定回报的基础设施项目公司。回报期限固定，到期后转让该基建项目公司的全部资产。

注3：委托贷款系公司通过国家开发银行向湖南省国资委下属长沙市建设投资开发有限公司的贷款，期限自2007年11月26日至2009年9月15日，贷款利率为同期央行5年期贷款利率加1.2%手续费。

注4：一年内到期的长期应收款系于一年内到期的委托贷款、将于一年内收回的工程质量保证金及应收基建项目公司贷款。

## 十、最近一期末主要债项

### （一）流动负债

#### 1、短期借款

单位：千元

类别	2008年12月31日
信用借款	5,985,438
抵押借款	932,567



类别	2008年12月31日
保证借款	7,040,107
质押借款	11,078
合计	13,969,190

上述借款年利率从 4.37%至 8.96%。

## 2、应付账款

单位：千元

	2008年12月31日	
	金额	比例(%)
1年以内	47,825,860	88
1至2年	4,753,170	9
2至3年	784,177	1
3年以上	855,232	2
合计	54,218,439	100

本集团账龄超过 1 年的应付账款未结清的原因主要是应付分包商工程款尚未支付。

应付账款余额中，关联方余额分析如下：

单位：千元

类别	2008年12月31日
应付中建总公司非本集团范围内公司款	11,915
应付合营公司款	3,324
应付联营公司款	229,907
合计	245,146
占应付账款总额比例	小于 1%

## 3、预收款项

单位：千元

账龄	2008年12月31日	
	金额	比例(%)
1年以内	25,029,720	88
1至2年	2,772,885	10
2至3年	342,652	1
3年以上	160,618	1
合计	28,305,875	100

其中，预收售楼款明细列示如下：

单位：千元

项目名称	预计竣工时间	2008年 12月31日	至2008年12月 31日预售比例(%)
中海兰庭	2008年12月	937,263	49
中海金沙湾二期	2009年5月	880,122	97
璟晖华庭二期	2009年12月	675,157	65
北京中关村公馆	2009年5月	608,373	72
苏州公司熙岸华府一期	2009年6月	577,275	59
长春国际社区一期	2008年12月	567,658	37
中海国际社区#8地一期	2009年1月	534,661	70
钱塘山水一期项目	2009年12月	504,037	54
苏州中海国际社区项目	2010年5月	485,855	54
西安中海国际社区观园一期	2009年12月	484,606	78
中海城	2011年12月	458,138	72
中海翡翠湖岸二期(IV)	2009年5月	378,562	53
济南中建文化城一期	2009年6月	330,624	80
西安中海国际社区熙岸一期	2008年12月	314,889	99
西安中海国际社区熙岸二期	2008年12月	311,757	97
中海翠屏湾	2009年10月	280,582	53
万锦豪园三期	2010年3月	275,314	19
西安中海国际社区熙岸三期	2008年12月	273,069	97
西安中海国际社区铂宫一二组团2期	2009年6月	257,556	59
康城国际北区项目	2009年12月	214,562	16
中海凯旋门	2009年12月	211,468	83
千智广场	2009年3月	195,256	46
中海龙湾半岛	2009年12月	191,311	30
湖南置地-紫龙郡	2009年6月	177,800	88
金沙馨园一期	2009年12月	159,902	61
苏州公司星湖国际二期	2009年6月	149,266	49
西安中海国际社区东郡一期	2009年12月	143,664	30
金域中央	2009年6月	137,184	13
金沙湾东区一期	2010年7月	135,657	43
中海文华熙岸二期	2009年12月	130,174	30
大山地北区	2009年12月	123,126	14

项目名称	预计竣工时间	2008年 12月31日	至2008年12月 31日预售比例(%)
璟晖华庭一期	2007年12月	2,600	32
金沙湾一期	2007年12月	2,122	51
湖滨一号二期	2008年5月	40	97
锦城南苑	2008年6月	47	1
原生墅三期	2009年6月	18,558	100
尚德大厦项目	2008年6月	44,529	91
华欣公寓项目	2008年9月	11,340	95
中海瓦尔登湖二期	2008年1月	-	-
中海花城湾一期	2008年12月	3,776	4
成都国际社区 5#地	2008年5月	431	1
苏州湖滨一号一期	2007年6月	20	1
中海国际社区 7#地 AB 区	2008年12月	1,085	1
中海东湖观邸二期三区	2008年12月	2,072	33
北滨路项目	2009年12月	10	1
中海万锦豪园二期 B 区	2008年12月	5,005	6
中海西岸华府北区	2008年12月	8,384	1
其他项目		760,321	
合计		11,965,208	

截至 2008 年 12 月 31 日的预收款项余额中，无关联方预收款。

#### 4、 应付职工薪酬

单位：千元

类 别	2008年 1月1日	本期计提	本期支付	2008年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	990,964	7,331,531	(7,314,378)	1,008,117
职工福利费	23,680	-	(14,396)	9,284
社会保险费	192,689	987,945	(967,556)	213,078
其中：医疗保险费	29,211	216,729	(196,247)	49,693
基本养老保险费	116,214	662,191	(662,190)	116,215
年金缴费	15,460	20,562	(16,642)	19,380
失业保险费	19,275	47,786	(48,330)	18,731
工伤保险费	2,673	20,410	(19,660)	3,423
生育保险费	250	11,102	(10,794)	558

类 别	2008年 1月1日	本期计提	本期支付	2008年 12月31日
住房公积金	134,924	342,528	(334,970)	142,482
工会经费和职工教育经费	141,004	151,568	(119,178)	173,394
其他	50,546	72,587	(87,474)	35,659
合 计	1,533,807	8,886,159	(8,837,952)	1,582,014

## 5、 应交税费

单位：千元

项 目	2008年12月31日
所得税	2,066,008
增值税	175,059
营业税	3,223,500
土地增值税	2,384,848
城市维护建设税	210,607
其他	379,120
合 计	8,439,142

## 6、 其他应付款

单位：千元

性 质	2008年12月31日
往来款	10,485,530
押金	894,753
租金	56,053
其他	413
合 计	11,436,749

其他应付款余额中，关联方余额分析如下：

单位：千元

项 目	2008年12月31日
应付合营公司款	956,707
应付联营公司款	175,942
应付中建总公司非本集团范围内公司款	2,076,958
合 计	3,209,607
占其他应付款总额比例	28%

本集团账龄超过一年的其他应付款未付的原因主要是押金或保证金尚未到期。

**(二) 非流动负债****1、 长期借款**

单位：千元

项 目	2008 年 12 月 31 日		
	外币金额	折算汇率	人民币金额
信用借款 - 人民币			5,246,500
- 美元	300,000	6.8346	2,050,380
- 港币	12,038,000	0.8819	10,616,312
抵押借款 - 人民币			1,059,003
- 美元	3,318	6.8346	22,677
- 新加坡元	1,461	4.7530	6,944
保证借款 - 人民币			5,607,101
- 美元	400,000	6.8346	2,733,840
<b>合 计</b>			<b>27,342,757</b>
减：一年内到期的长期借款			4,482,683
其中：信用借款			3,725,382
抵押借款			2,301
保证借款			755,000
一年后到期的长期借款			22,860,074

上述借款年利率 4.59%至 8.316%。

**2、 长期应付款**

单位：千元

种 类	2008 年 12 月 31 日
应付职工退休福利费	3,364,519
应付工程质量保修金	2,783,872
非金融企业借款	2,869
应付融资租赁款	78,053
应付子公司少数股东融资款	750,645
<b>合 计</b>	<b>6,979,958</b>
减：一年内到期的长期应付款	1,839,068
一年后到期的长期应付款	5,140,890

### 3、 预计负债

单位：千元

种 类	2008 年 12 月 31 日
对外担保义务	4,648
未决诉讼预计损失	47,032
对被投资单位承担的额外亏损	1,401
合 计	53,081
减：一年内到期的预计负债	15,866
一年后到期的预计负债	37,215

### 4、 应付债券

单位：千元

项 目	2008 年 12 月 31 日
应付普通债券	2,034,346
可交换债券	3,104,721
中期票据	6,107,000
合 计	11,246,067
减：一年内到期的应付债券	-
一年后到期的应付债券	11,246,067

注： 上述不可转换债券系中海发展按发行价 99.404%折价发行的本金总额为 300,000,000 美元的不可转换债券。

上述可交换债券系中海集团之子公司中海财务投资(开曼)有限公司于 2007 年 5 月 14 日在新加坡证券交易所公开发行 50,000 万美元的无条件可交换债券。此债券系由中海集团提供担保，债券到期日为 2014 年 5 月 14 日。债券持有人于到期日可按照票面金额 130.148%申请赎回。

债券持有人自 2010 年 5 月 14 日至债券到期前 7 个工作日的任何时间，如果中海发展的股票在连续的 15 个交易日中的价格均高于提前赎回价格/交换率(即票面价格/交换价格)的 130%，发行人有权进行全额而非部分的进行转换，并在该转换交易实际发生后不超过 3 天即应发出转换通知。

债券持有人 2012 年 5 月 14 日有权按照票面金额的 120.71%申请赎回；若发生担保人更换或者中海发展在香港联交所退市或限制交易，债券持有人有权随时赎回该债券；债券持有人于债券到期日可按照票面金额 130.148%申请赎回。

债券持有人可于债券发行期满两年后，按每股港币 15.93 元的价格交换为中海集团子公司中国海外发展有限公司的普通股股票，该股票面值每股港币 0.10 元。

中期票据系公司分别于 2008 年 12 月 26 日、2008 年 12 月 29 日按面值发行的总额分别为人民币 330,000 万元和人民币 290,000 万元的中期票据，票据到期日分别为 2013 年 12 月 26 日、2013 年 12 月 29 日，票面利率均为 3.9%。

## 十一、 归属于母公司股东的权益

### (1) 归属于母公司股东的权益

本财务报表是假设本集团重组所形成的会计主体自 2006 年 1 月 1 日一直存在的基

础上编制的。中建股份设立前合并财务报表中的归属于母公司股东的权益代表在上述编制基础上各会计期间归属于母公司股东的权益及其变动情况，该等权益在中建股份设立时已全部转为中建总公司对于中建股份的出资。

## (2) 股本

本公司于 2007 年 12 月 10 日成立，设立时的总股本为人民币 180 亿元（每股面值人民币 1 元，全部为普通股），各发起人出资按 67.35%的比例进行折股。中建总公司出资人民币 251.23 亿元，折为本公司股本 1,692,000 万股，占总股份的 94%；其他发起人分别出资人民币 5.35 亿元，并分别折为本公司股本 36,000 万股（各占总股份的 2%），共计出资人民币 16.04 亿元，折为本公司股本 108,000 万股，占总股份的 6%。截至 2007 年 12 月 31 日止，发起人的出资已全部投入本公司。

## (3) 资本公积

中发国际资产评估有限公司以 2007 年 3 月 31 日为评估基准日，对中建总公司投入本公司的全部资产进行了评估，评估净值增值为人民币 194.67 亿元。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 1 号》的有关规定，对于本公司及本集团所属企业中原为全民所有制企业本次改制为股份有限公司或者有限责任公司的，在编制本财务报表时，本集团在纳入本集团范围内净资产原账面价值的基础上按照该评估结果对净资产的影响调整了 2007 年 12 月 31 日及以后期间本公司及子公司的个别财务报表，且将进行上述调整以后的净资产作为持续核算的结果并入本集团的合并财务报表。但对于本集团所属企业中之前已经改制为有限责任公司或股份有限公司的，且改制时已经按照有关规定按当时资产评估的结果调整了账务处理的子公司，本次不再按照评估结果调整其个别财务报表，以该等子公司原账面价值作为计量基础反映在本集团的合并财务报表中。因此本集团在编制合并财务报表时对于母公司层面确认的部分评估增值应予以转回，冲减了本公司长期股权投资评估增值部分人民币 158.01 亿元，并相应调减了资本公积。

## (4) 权属不完整资产剥离

权属不完整的资产剥离主要系根据本集团重组方案，本公司及下属合并范围内的子公司将其账面持有的部分资产，包括固定资产及无形资产（含土地使用权）划转给中建总公司及其非本集团范围内公司，并相应调减公司资产负债表资本公积及相应资产人民币 1.35 亿元，调减合并资产负债表资本公积及相应资产人民币 4.57 亿元。

### (5) 根据重组安排向中建总公司返还的款项

根据财政部《企业公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定》（财企[2002]313号）、本公司与中建总公司签订的《重组协议》，本集团自评估基准日（即2007年3月31日，不含当日）至中建股份成立日（即2007年12月10日，含当日）期间因盈利而增加的净资产需返还给中建总公司。

根据本公司与中建总公司签定的《重组协议》及有关文件确定，本公司就上述重组安排需向中建总公司返还的款项约人民币1.79亿元，本集团就上述重组安排需向中建总公司返还的款项约人民币29.49亿元。

### (6) 盈余公积

**法定盈余公积金：**根据本公司章程规定，法定盈余公积金按净利润10%提取，公司法定盈余公积金累计超过注册资本50%以上的，可不再提取。法定盈余公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。

**安全费用专项储备：**本集团各年度已经按照相关规定提取安全费用专项储备，并在当年全部使用，因此各年度末安全费用专项储备余额为零。

### (7) 未分配利润

截止2008年12月31日本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积为人民币35,478千元。

## 十二、现金流量情况

单位：千元

项 目	2008 年	2007 年
经营活动产生的现金流量净额	2,603,623	(1,094,181)
投资活动产生的现金流量净额	(8,087,248)	(4,282,059)
筹资活动产生的现金流量净额	14,170,431	14,666,894
现金及现金等价物净增加额	8,354,921	9,665,436

## 十三、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、期后事项及其他重要事项



**(一) 或有事项****1、 未决诉讼**

单位：千元

相关单位	2008年12月31日
	诉讼标的
中国建筑第一工程局有限公司	11,436
中国建筑第二工程局有限公司	116,396
中国建筑第七工程局有限公司	15,000
中国建筑第八工程局有限公司	27,094
中国建筑股份有限公司	340,209
合计	<b>510,135</b>

上述未决诉讼主要是与工程质量、工程款等相关的纠纷。

**2、 对外担保**

单位：千元

担保种类	2008年12月31日
	担保金额
银行贷款担保	415,900
业主按揭担保	4,653,670
付款保函担保	23,710
承兑汇票担保	60,000
合计	<b>5,153,280</b>

除存在上述事项外，截至2008年12月31日，本集团并无其他重大的担保事项及其他需要说明的或有事项。

**3、** 截至2008年12月31日止，坦桑尼亚公路建设项目已停工，公司已对该项目的相关资产计提减值准备人民币148,260千元。截至财务报表签发日止，该项目的最终调解结果尚具有不确定性。

**(二) 承诺事项****1、 资本承诺**

单位：千元

	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
已签约但尚未于财务报表中确认的大额发包合同	11,525,803	11,091,654	10,064,933
- 投资承诺	51,000	-	-

## 2、 经营租赁承诺

本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：千元

不可撤销经营租赁的最低租赁付款额	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
资产负债表日后第1年	76,713	48,663	54,961
资产负债表日后第2年	38,583	68,324	39,479
资产负债表日后第3年	8,344	36,971	26,914
以后年度	35,148	19,584	9,072
合计	158,788	173,542	130,426

### (三) 资产负债表日后事项中的非调整事项

2009年1月6日至2009年1月21日中海发展以公开发售方式配发股票，基准为于记录日期2008年12月31日每持有二十五股现有股份可认购一股发售股份，按每股发售股份港币8元的价格发行314,027,968股新股份，集资约港币2,512,000,000元(扣除开支前)。发售股份于配发、发行及缴足股款后，将在各方面与当时的现有已发行股份享有同等地位。缴足股款的发售股份持有人将有权获得缴足股款的发售股份于发行及配发当日后所宣派、作出或派付的所有股息及分派。

### (四) 其他重要事项

中海发展原以港币作为记账本位币，其主要经营业务及可预见将来的发展计划正逐步转移至中国内地，且其主要产品销售及生产主要产品所需的人工、材料和其他费用也大多以人民币计价和结算，因此中海发展董事会于2008年内决定将记账本位币由港币转为人民币。董事会经过评估认为，中海发展记账本位币的转变，未对本集团的经营业绩和财务状况产生重大影响。

## 十四、非经常性损益表

单位：千元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
净利润	4,639,207	7,065,244	3,589,305
加/(减)：非经常性损益项目			
- 长期投资处置收益	(138,457)	(49,995)	(541,150)
- 其他非流动资产处置收益	(80,722)	(40,345)	(26,965)
- 未收到批准文件的税收返还	-	-	(502)
- 计入当期损益的政府补贴	(44,877)	(96,268)	(9,329)
- 收取的资金占用费	(21,867)	(12,000)	(24,000)
- 委托贷款投资收益	(35,577)	(1,732)	(4,358)
- 非货币性资产交换损益	(12,818)	-	-
- 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净收益	-	(959)	(23,767)
- 与公司主营业务无关的或有事项产生的损益	(27,487)	37,341	31,457
- 与公司主营业务无关的公允价值变动损益	59,086	54,351	(157,125)
- 与公司主营业务无关的金融资产处置投资损益	(17,117)	(158,414)	(8,148)
- 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	(144,957)	(143,062)	(104,705)
- 根据税收等法律、法规的要求对当期损益进行一次调整对当期损益的影响	(13,144)	36,266	-
- 转入当年损益的职工福利费	-	(1,399,623)	-
- 无法支付的应付款	(49,537)	(104,284)	-
- 债务重组收益	(536)	(36,074)	-
- 除上述各项之外的其他营业外支出(收入)净额	59,210	22,605	(19,280)
	<b>(468,800)</b>	<b>(1,892,193)</b>	<b>(887,872)</b>
非经常性损益的所得税影响数	91,152	504,605	145,973
扣除非经常性损益后的净利润	4,261,559	5,677,656	2,847,406
扣除非经常性损益后的归属于少数股东的净利润	1,816,546	2,136,309	944,663
<b>扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润</b>	<b>2,445,013</b>	<b>3,541,347</b>	<b>1,902,743</b>

## 十五、财务指标

### (一) 最近三年的基本财务指标

财务指标	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
流动比率(倍)	1.31	1.25	1.17
速动比率(倍)	0.68	0.68	0.70
资产负债率(母公司口径)(%)	53.00	41.26	——
无形资产占净资产 <sup>注1</sup> 的比例(%)	0.44	0.47	0.46
	2008年	2007年	2006年
存货周转率(次/年)	2.58	3.00	3.82
应收账款周转率(次/年)	5.82	5.32	4.73
息税折旧摊销前利润(亿元)	109.01	127.51	71.63
利息保障倍数(倍)	4.12	7.50	5.16
每股经营活动现金流量(元)	0.14	(0.06)	——
每股净现金流量(元)	0.46	0.54	——

注1：无形资产为扣除土地使用权和特许经营权的期末净资产。

各指标计算办法如下：

- 1、流动比率=流动资产÷流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货-已完工尚未结算款)÷流动负债
- 3、资产负债率=总负债÷总资产×100%
- 4、无形资产占净资产的比例=无形资产(土地使用权和特许经营权除外)÷归属于母公司股东的权益
- 5、存货周转率=营业成本÷(存货+已完工尚未结算款-已结算尚未完工款)平均余额
- 6、应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额
- 7、息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+投资性房地产折旧+长期待摊费用摊销
- 8、利息保障倍数=息税折旧摊销前利润÷利息支出
- 9、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金净额÷期末股本总额
- 10、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加(减少额)÷期末总股本

## （二）净资产收益率和每股收益

项 目	净资产收益率（%）		每股收益（元）	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
<b>2006 年度</b>				
归属于母公司股东的净利润	50.76	65.87	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	38.88	51.97	0.11	0.11
<b>2007 年度</b>				
归属于母公司股东的净利润	38.41	48.80	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	27.66	35.15	0.21	0.21
<b>2008 年度</b>				
归属于母公司股东的净利润	17.85	19.48	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	15.89	17.35	0.14	0.13

以上净资产收益率和每股收益按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算与披露》（证监会计字[2007]9 号，2007 年修订）计算。

稀释每股收益的计算考虑了本公司之下属子公司存在的稀释性因素对归属于母公司股东净利润的影响。

## 十六、备考合并利润表

单位：千元

项 目	2008 年	2007 年	2006 年
营业收入	202,096,799	168,305,805	133,205,965
减：营业成本	179,198,017	147,184,969	119,234,873
营业税金及附加	7,697,534	6,363,897	4,355,919
销售费用	831,085	600,480	405,908
管理费用	6,120,063	5,095,144	4,342,086
财务费用	1,399,942	1,204,498	820,723
资产减值损失	409,580	444,531	273,765
加：公允价值变动收益	(59,086)	(54,351)	157,126
投资收益	323,239	701,444	1,084,835

项 目	2008 年	2007 年	2006 年
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	155,610	461,915	521,080
营业利润	6,704,731	8,059,379	5,014,652
加：营业外收入	269,996	347,650	197,466
减：营业外支出	113,229	130,624	173,349
其中：非流动资产处置损失	35,550	45,461	102,385
利润总额	6,861,498	8,276,405	5,038,769
减：所得税费用	2,222,291	2,223,202	1,277,890
<b>净利润</b>	<b>4,639,207</b>	<b>6,053,203</b>	<b>3,760,879</b>
其中：归属股份公司股东	2,745,480	3,896,623	2,567,384
归属于少数股东	1,893,727	2,156,580	1,193,495

以上备考合并利润表是按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号-新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）的要求进行编制，在编制备考合并利润表时，本集团假定自 2006 年 1 月 1 日开始全面执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

本集团自 2007 年 1 月 1 日开始全面执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其相关规定，在 2007 年度财务报表中将开办费摊余金额和福利费结余金额一次性计入损益，因此 2007 年度备考利润表与 2007 年度申报利润表存在差异，2008 年度备考利润表与申报报表完全一致。

## 十七、资产评估

### （一） 本公司设立时的资产评估情况

本公司设立时，中建总公司委托中发国际资产评估有限公司对其拟投入本公司的全部资产及相关负债进行了评估，评估基准日为 2007 年 3 月 31 日。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益。综合考虑各种影响因素，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对中建总公司拟投入本公司的净资产价值进行评估。结合本次评估目的为组建公司，为满足公司注册的要求，选用资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

经评估，中国建筑工程总公司拟投入本公司于评估基准日 2007 年 3 月 31 日评估

前资产总计为 2,213,558.00 万元, 负债总计为 1,647,982.71 万元, 净资产为 565,575.29 万元; 评估后资产总计为 4,160,332.77 万元, 负债总计为 1,648,019.81 万元, 净资产为 2,512,312.96 万元, 净资产较账面值增值 1,946,737.67 万元, 增值率为 344.20% ; 其中, 评估增值主要为长期投资增值 1,898,266.46 万元。

上述评估结果已经国务院国资委 2007 年 11 月 30 日出具的《关于对中国建筑工程总公司与其他发起人共同发起设立中国建筑股份有限公司项目资产评估结果予以核准的批复》(国资产权[2007]1463 号) 予以核准。

## (二) 土地使用权评估情况

本公司设立时, 由中建总公司委托北京华源土地评估中心有限责任公司(该公司后更名为“北京华源房地产土地评估有限公司”), 以 2007 年 3 月 31 日为评估基准日, 对中建总公司改制涉及的土地使用权进行了评估, 为中建总公司发起设立股份公司进行土地资产处置及确定土地使用权价格提供参考依据。2007 年 11 月 8 日, 北京华源土地评估中心有限责任公司出具了《土地估价报告》(华源[2007](估)字第 106 号)。

进入评估范围的 236 宗土地的土地所有权属于国家所有, 土地使用权由中建总公司及下属各级公司以划拨、作价出资、出让等方式取得, 土地总面积 3,388,866 平方米, 评估总地价 367,521.98 万元。其中, 上报国土资源部以授权经营方式处置的划拨土地 117 宗, 土地面积 1,948,929 平方米, 评估地价 140,060.41 万元; 以出让方式处置的划拨土地 29 宗, 土地面积 602,006 平方米, 评估地价 76,518.41 万元; 企业以前改制即取得作价出资国有土地使用证的土地 13 宗, 土地面积 243,571 平方米, 评估地价 16,215.05 万元; 出让土地 77 宗, 土地面积 594,360 平方米, 评估地价 134,728.11 万元。

## 十八、验资

### (一) 设立时第一期出资的验资情况

根据中和正信会计师事务所有限公司于 2007 年 12 月 8 日出具的《中国建筑股份有限公司验资报告》(中和正信验字(2007)第 1-039 号), 本公司申请登记的注册资本为人民币 180 亿元, 由中建总公司、中国石油集团、宝钢集团、中化集团分两期缴

足，首次出资的出资方式为货币资金。经审验，截至 2007 年 12 月 4 日止，本公司已收到各发起人缴纳的出资合计人民币 8,018,020,077.00 元，其中注册资本 5,400,000,000.00 元，资本公积 2,618,020,077.00 元；中建总公司出资占注册资本总额的比例为 24%，中国石油集团、宝钢集团、中化集团出资占注册资本总额的比例分别为 2%，首次出资总计占公司注册资本总额的 30%。

## （二）设立时第二期出资的验资情况

根据中和正信会计师事务所有限公司于 2007 年 12 月 19 日出具的《验资报告》中和正信验字（2007）第 1—042 号，经审验，截至 2007 年 12 月 19 日止，本公司已收到中建总公司缴纳的第二期出资人民币 18,708,713,511 元，股东以其他资产出资，实际缴纳新增出资额人民币 18,708,713,511 元，其中注册资本 12,600,000,000 元，资本公积 6,108,713,511 元。中建总公司已于 2007 年 12 月 19 日前就出资的股权办妥股权变更手续。

截至 2007 年 12 月 19 日，本公司股东本次出资连同第一期出资，累计实缴注册资本为人民币 180 亿元，公司的实收资本为人民币 180 亿元，占已登记注册资本总额的 100%。



## 第十一章 管理层讨论与分析

本公司管理层结合2008年、2007年和2006年（“报告期”）经审计的财务报告，对报告期内本公司的财务状况、盈利能力、现金流量状况和资本性支出进行了讨论和分析。

本章内容可能含有前瞻性描述。该类前瞻性描述包含了部分不确定事项，可能与本公司的最终经营结果不一致。投资者阅读本章内容时，应同时参考本招股说明书第十章“财务会计信息”中的相关财务报告及其附注的内容。

### 一、影响本公司财务状况和经营业绩的主要因素

#### （一）我国固定资产投资规模、城镇化进程以及房屋建筑高端市场的景气程度

本公司 80%左右的收入来源于房屋建筑工程业务，建筑业与宏观经济运行情况以及国民经济的景气度密切相关，我国固定资产投资规模以及城镇化进程对公司房屋建筑工程业务的规模和发展有着重要的影响。2002 年至 2007 年间，国内生产总值年复合增长率为 16.4%，随着国民经济的迅速增长，全社会固定资产投资与城镇房地产开发投资规模亦迅速扩大，年复合增长率分别为 26.1%和 25.7%，本公司房屋建筑工程业务收入 2005 年至 2007 年的年复合增长率也达到 23.6%。同时，本公司房屋建筑业务的发展方向定位于房建高端市场，该市场由少数拥有先进施工技术和一流项目管理能力的行业领先企业主导，竞争激烈程度相对较低，利润率相对较高。过往几年，本公司在该市场表现突出，先后获得了一批合同金额大、盈利能力强的房屋建筑工程项目，对本公司财务业绩产生了积极的影响。未来我国国民经济增长速度、固定资产投资规模、城镇化进程以及建筑业高端市场的景气程度和竞争格局均将对本公司的经营规模和盈利能力产生重要的影响。

#### （二）房地产行业政策及市场波动

房地产业务是本公司核心业务和重要利润来源之一。2005 年以来，国家出台并实施了一系列宏观调控政策解决房地产行业的结构性过热问题；一方面国家强化土地、税

收、信贷的调节作用，抑制商品房价格过快上涨；另一方面，优化住房供应结构，重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。2008年受到全球金融危机和经济衰退的影响，中国经济增速显著放缓，房地产市场的景气程度明显下降。继2008年10月17日国务院常务会议表示将采取灵活审慎的宏观经济政策，出台有针对性措施保持经济平稳较快增长后，国家陆续出台了一系列保增长及扩大内需的措施，涉及财政、货币、外贸、投资、农业等多方面。相应地，房地产行业的宏观调控政策亦趋于宽松，2008年10月22日，财政部和人民银行分别公布了《继续加大保障民生投入力度，切实解决低收入群众基本生活》和《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度，支持居民首次购买普通住房》的政策，支持个人首次购买住房，这些都有利于房地产市场的稳定发展。随着国家宏观调控政策的相继出台和有关政策的逐步贯彻落实，将对房地产行业的发展方向、市场格局产生重要影响，从而对本公司房地产业务的发展策略和盈利模式形成一定的影响。

### （三） 我国基础设施建设的投资水平及竞争格局的变化

基础设施建设与投资业务是本公司的重要业务市场和利润增长点。报告期内，本公司基础设施业务的收入实现了快速增长。基础设施业务很大程度上依赖于宏观经济市场环境以及国家对基础设施的投资水平。2008年11月，为抵御全球金融危机对我国的不利影响，确保经济的持续增长，国家计划在2008年底至2010年期间完成约4万亿元的政府投资，其中包括对铁路、公路、机场、水利等重大基础设施建设和城市电网改造的投资计划约1.5万亿元。当基础设施投资处于高速扩张期时，基础设施市场的参与者易于获得业务机会并分享市场的增长；当政府缩减基础设施投资时，公司的经营业绩将会受到不利影响。

此外，铁道部近年来进一步开放铁路建设市场，本公司成功获得了多项铁路基建领域的重大工程项目，并凭借长期形成的市场竞争意识、对工程项目精细化管理所形成的成本优势实现了良好的经营业绩。未来铁路建设市场的开发程度以及其他基础设施建设市场竞争格局的变化将对本公司基础设施建设与投资业务规模和增长构成一定的影响。

### （四） 国际工程承包业务的海外经营环境和国家对外政策

本公司国际工程承包业务的经营业绩与国外政治、经济、文化环境以及国家对外政策等因素具有一定的相关性。本公司目前开展业务所在的20多个国家大多数为发展中

国家，该等国家的经济体制、政治制度发展尚不完善，且易受外国势力的影响，对外政治经济政策的不确定性也较大，客观上给本公司在当地的业务发展以及经济效益带来不确定性。此外，发展中国家的金融安全具有不稳定性，本地货币在国际汇率市场往往处于弱势地位，在人民币相对升值的背景下，给国际工程承包业务在短期内实现快速增长提出一定挑战。虽然本次全球金融危机及经济衰退对本公司国际工程承包业务形成了一定影响，但世界各国为稳定经济形势均采取了积极促进经济增长的措施，同时，中国政府亦出台了鼓励中国企业“走出去”的若干配套政策，为本公司的国际工程承包业务提供了有力支持。本公司国际工程承包业务所在国的政治、经济、文化环境以及我国的对外政策的变动将对本公司国际工程承包业务构成较大的影响。

### （五） 主要原材料成本

原材料成本是本公司房屋建筑工程项目和基础设施建设项目成本的重要组成部分，报告期内原材料成本占营业成本的比例约为 60%。本公司施工项目所需材料主要包括钢材、水泥、砂石和木材，该等原材料的供应量和供应价格随国内外市场的行情波动。近年来，钢材、水泥价格波动较大。2008 年上半年，钢材价格大幅上涨，钢之家（中国）钢材价格指数在 2008 年 5 月 22 日达到 2008 年最高值 145 点，较 2008 年 1 月 1 日 118 点上升了 22.9%；而 2008 年下半年，钢材价格大幅下跌，钢之家（中国）钢材价格指数在 2008 年 12 月 31 日下跌至 93 点，较 2008 年最高点下跌了 35.9%。如果本公司未在合同中与业主或供应商锁定原材料价格，原材料价格在合同签订后上涨，将可能使本公司承担部分原材料价格上涨带来的毛利下降的风险。尽管本公司通过签定非固定总价合同或选择业主提供原材料的模式降低原材料价格波动的风险，并加强统一集中采购、增强生产资源组织的有效性和规模经济来增强对原材料成本涨价的风险抵御能力，但未来钢材和水泥价格的波动仍可能对本公司的盈利产生一定的影响。

### （六） 分包

本公司在房屋建筑工程和基础设施建设工程的施工项目中根据项目特点采取劳务分包和专业分包的业务模式，分包成本是本公司工程施工业务成本的重要组成部分。2008 年、2007 年度和 2006 年度，本公司分包合同额分别约为 733 亿元、671 亿元和 458 亿元，分包成本分别为 574 亿元、447 亿元和 384 亿元，分别占该类业务营业成本的 32.10%、33.11%和 35.07%。一般而言，分包商的平均劳动成本低于本公司的平

均劳动成本，采取与分包商合作的方式有利于提高本公司的盈利能力，但这也对公司的分包项目管理控制能力提出了一定的要求。本公司与劳务公司及工程分包商具有长期合作关系，通过建立合格分包商名录、严格分包合同管理、建立了严格的三级技术交底和三级安全交底制度以及加强项目现场管理的措施来加大对分包合同的管理及风险控制力度，以满足本公司业务增长的需要，有效控制分包风险和分包成本。

## （七）季节性因素

本公司房屋建筑工程和基础设施建设业务的工程承包业务受季节性因素影响，上半年由于春节、北方天气寒冷、南方潮湿等原因，工程施工业务量较少；公司下半年营业收入通常高于上半年。

## 二、财务状况分析

### （一）资产及负债情况分析

#### 1、资产构成分析

房屋建筑工程与房地产开发业务是目前本公司最主要的业务，与此业务特点相对应，本公司绝大部分资产由流动资产构成，2008年12月31日和2007年12月31日流动资产占总资产的比例分别为85.67%和85.58%。在流动资产中，主要是存货、货币资金、应收账款和已完工尚未结算款。其中，存货包括建筑工程的原材料以及房地产的开发成本和所开发产品。2008年12月31日和2007年12月31日，固定资产占本公司总资产的比例分别为4.06%和4.28%，固定资产以房屋建筑物和施工设备为主。总体而言，本公司资产持续保持较好的流动性。

本公司各主要资产金额及构成如下表所示：

单位：千元

项目	2008年12月31日		2007年12月31日	
	金额	占总资产比重 (%)	金额	占总资产比重 (%)
流动资产	174,920,215	85.67	142,016,344	85.58
货币资金	34,155,772	16.73	25,988,443	15.66

项目	2008年12月31日		2007年12月31日	
	金额	占总资产比重 (%)	金额	占总资产比重 (%)
应收账款	33,103,356	16.21	30,891,510	18.62
预付款项	10,743,586	5.26	9,626,248	5.80
其他应收款	10,622,497	5.20	9,452,761	5.70
存货	57,104,457	27.97	43,193,776	26.03
已完工尚未结算款	26,259,288	12.86	21,330,382	12.85
<b>非流动资产</b>	<b>29,247,557</b>	<b>14.33</b>	<b>23,922,734</b>	<b>14.42</b>
长期股权投资	3,443,975	1.69	3,354,317	2.02
投资性房地产	2,534,462	1.24	1,385,041	0.83
固定资产	8,295,758	4.06	7,104,527	4.28
在建工程	3,062,837	1.50	1,396,233	0.84
无形资产	3,153,865	1.54	3,093,529	1.86
<b>资产总计</b>	<b>204,167,772</b>	<b>100.00</b>	<b>165,939,078</b>	<b>100.00</b>

### (1) 货币资金

本公司货币资金主要包括现金和银行存款，为了维持日常正常的生产经营，公司须保持适度的货币资金存量。2008年12月31日，本公司货币资金余额为34,155,772千元，占总资产的16.73%；2007年12月31日，货币资金余额为25,988,443千元，占总资产的15.66%。其中，2008年12月31日和2007年12月31日，受限制的货币资金分别为961,895千元和1,149,487千元，主要是应付票据保证金及履约保函保证金。

2008年12月31日较2007年12月31日，货币资金增加了31.43%。货币资金的增加一方面是由于业务规模的增长带来的收入增长及客户预付工程款增加所致；另一方面，是由于公司于2008年12月发行了总额为62亿元五年期中期票据，使得公司2008年末的货币资金余额较2007年有较大幅度增长。

### (2) 应收账款

本公司的应收账款主要为应收取的房屋建筑工程、基础设施建设项目以及国际工程承包项目的已结算工程合同款和质量保证金等相关款项。

单位：千元

账龄	2008年12月31日		2007年12月31日	
	余额	占比(%)	余额	占比(%)
1年以内	27,048,386	75.43	24,683,463	73.47
1至2年	5,085,336	14.18	4,527,747	13.48
2至3年	1,458,241	4.07	2,148,534	6.39
3年以上	2,267,097	6.32	2,237,392	6.66
合计	<b>35,859,060</b>	<b>100.00</b>	<b>33,597,136</b>	<b>100.00</b>

2008年12月31日，本公司应收账款账面价值为33,103,356千元，占总资产的16.21%；2007年12月31日，应收账款账面价值为30,891,510千元，占总资产的18.62%。2008年12月31日较2007年12月31日，应收账款账面价值增长7.16%。

2006年至2008年，公司应收账款复合增长率为10.16%，低于营业收入23.17%的复合增长率，主要原因是报告期内公司积极加强应收账款回收管理，对重点客户加强追款力度，使回款效率显著提高。

从公司应收账款的账龄看，一年以内（含一年）的应收账款比重最大，2008年12月31日和2007年12月31日，一年以内（含一年）应收账款余额为27,048,386千元和24,683,463千元，占应收账款余额的75.43%和73.47%；三年以上应收账款余额为2,267,097千元和2,237,392千元，占应收账款余额的比例分别为6.32%和6.66%。公司应收账款结构稳定、合理。

此外，公司已充分考虑了应收账款的性质和可收回性，对存在坏账风险的应收账款计提了相应的坏账准备。2008年12月31日和2007年12月31日，计提坏账准备分别为2,755,704千元和2,705,626千元，占应收账款余额的7.68%和8.05%；其中账龄三年以上的应收账款计提坏账准备为1,370,852千元和1,329,933千元。

### （3）预付款项

公司预付款项主要为房建和基建工程项目预付供应商的工程材料支出、预付的分包工程款以及房地产开发业务预付的土地款和工程款。2008年12月31日，本公司的预付款项为10,743,586千元，占总资产的5.26%；2007年12月31日，预付款项为9,626,248千元，占总资产的5.80%。2008年12月31日较2007年12月31日，预

付款项增长 11.61%，低于营业收入 20.08% 的增长速度，主要原因是随着公司施工项目规模的扩大，公司预付给分包商的工程材料款及进度款亦相应增加，公司预付给供应商的备料款也随之增长。

#### (4) 其他应收款

公司其他应收款主要为履约保证金、投标保证金、项目合作保证金和资金往来。

2008年12月31日，本公司的其他应收款账面价值为10,622,497千元，占总资产的5.20%；2007年12月31日，其他应收款账面价值为9,452,761千元，占总资产的5.70%。根据工程投标的惯例，本集团部分项目需于投标时向业主交付投标保证金、中标后为保证工程合同按规定履行需向业主提供履约保证金、附加履约保证金或履约保函。投标保证金一般于工程投标结束后返还，履约保证金一般随工程施工进度而逐步返还。

其他应收款中，2008年12月31日和2007年12月31日，本公司一年以内（含一年）其他应收款余额分别为8,370,245千元和7,363,149千元，占其他应收款余额的比例为67.88%和64.30%；其他应收款计提坏账准备总计1,707,750千元和1,998,039千元，占其他应收款余额的13.85%和17.45%；其中账龄三年以上的其他应收款计提坏账准备1,143,065千元和1,394,897千元。

#### (5) 存货

本公司的存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、原材料、低值易耗品、在产品、产成品等。本公司存货的主要构成详见下表：

单位：千元

项 目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	账面价值	占存货比重 (%)	账面价值	占存货比重 (%)
房地产开发成本	45,519,326	79.71	35,984,237	83.31
房地产开发产品	7,694,405	13.47	4,448,673	10.30
原材料	3,676,603	6.44	2,538,985	5.88
低值易耗品	27,237	0.05	18,406	0.04
在产品	23,800	0.04	27,227	0.06
产成品	163,086	0.29	176,248	0.41
合计	<b>57,104,457</b>	<b>100.00</b>	<b>43,193,776</b>	<b>100.00</b>

2008年12月31日，本公司的房地产开发成本为45,519,326千元，占存货总额的79.71%，较2007年12月31日的83.31%有所降低；该项目主要为房地产开发的土地储备及未完工项目的开发成本，包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、完工前发生的借款费用等。2008年12月31日，本公司的房地产开发产品为7,694,405千元，占存货总额的比例由2007年12月31日的10.30%提高至13.47%。

单位：千元

项目	2008年 12月31日		2007年 12月31日		2006年 12月31日		06-08 复合增长率 (%)
	账面价值	增长率 (%)	账面价值	增长率 (%)	账面价值	增长率 (%)	
房地产开发成本	45,519,326	26.50	35,984,237	65.16	21,787,633	59.16	44.54
房地产开发产品	7,694,405	72.96	4,448,673	50.83	2,949,409	9.84	61.52
原材料	3,676,603	44.81	2,538,985	41.33	1,796,440	-2.33	43.06
低值易耗品	27,237	47.98	18,406	-29.53	26,120	-44.57	2.12
在产品	23,800	-12.59	27,227	-1.88	27,750	10.26	-7.39
产成品	163,086	-7.47	176,248	-42.04	304,073	34.17	-26.76
合计	<b>57,104,457</b>	<b>32.21</b>	<b>43,193,776</b>	<b>60.62</b>	<b>26,891,425</b>	<b>45.26</b>	<b>45.72</b>

2008年，公司房地产开发成本的增幅从2007年的65.16%下降至26.50%，主要是公司管理层根据整体经济形势及国内房地产市场较为低迷的情况，采取了积极谨慎的管理和开发策略，降低了土地储备的增速，适度调整了房地产项目的开发节奏。2008年公司的房地产开发产品大幅增长，较2007年12月31日增加了72.96%，主要是因为公司房地产项目的销售速度有所放缓所致。

2008年12月31日和2007年12月31日，存货跌价准备分别为477,683千元和502,708千元，占期末存货余额的0.83%和1.15%。其中，2008年12月31日和2007年12月31日，本公司房地产开发产品的跌价准备分别为465,701千元和495,657千元，占整个存货跌价准备的97.49%和98.60%，公司积极完善存货管理制度，定期评估存货状况，有效保障并提高了存货质量。

#### (6) 已完工尚未结算款

已完工尚未结算款记录了在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分。工程合同通常定期进行验工计价并结算，验工结算可以在



一个月、一个季度、一年、一个工程节点或者在工程施工结束时进行。在相关期末，若施工进度超出工程结算进度，将出现已完工尚未结算款。

2008年12月31日，本公司已完工尚未结算款的账面价值为26,259,288千元，较2007年12月31日的21,330,382千元增长了23.11%。一般而言，该科目的增长是由于收入规模增长所致，已完工尚未结算款在经业主结算之后即可确认为应收账款。

### **(7) 其他流动资产**

2008年12月31日，本公司其他流动资产余额为771,547千元，占总资产的0.38%；2007年12月31日，其他流动资产余额为336,577千元，占总资产的0.20%。本公司其他流动资产主要为预缴税金，预缴税金主要系集团内部分下属公司根据当地税务机关的有关规定预缴的企业所得税、营业税、增值税和土地增值税。

2008年12月31日的预缴税金762,980千元，包括预交所得税189,028千元、预交营业税490,899千元、预交土地增值税66,877千元及其他税金16,176千元；2007年12月31日的预缴税金包括预交所得税92,894千元、预交营业税181,326千元和预交土地增值税及其他税金18,133千元。2008年预缴税金增长主要是由于本公司房地产业务预收售房款增加导致了预交所得税和预交营业税大幅增长。

### **(8) 长期股权投资**

本公司的长期股权投资包括合营公司股权投资、联营公司股权投资和其他股权投资。2008年12月31日，本公司的长期股权投资净额为3,443,975千元，占总资产的1.69%；2007年12月31日，长期股权投资净额为3,354,317千元，占总资产的2.02%。2008年12月31日较2007年12月31日，长期股权投资净额增长2.67%。其中，2008年12月31日和2007年12月31日，合营公司股权投资余额分别为2,260,909千元和2,638,183千元，占长期股权投资总额的65.65%和78.65%；联营公司股权投资占长期股权投资13.60%和13.02%。在报告期内，本公司无重大个别其他股权投资，也没有个别重大的长期股权投资减值准备。

### **(9) 固定资产**

本公司固定资产主要为办公用房屋建筑物、机械设备、电子设备、运输设备及其他设备。2008年12月31日，本公司拥有固定资产为8,295,758千元，占总资产的4.06%；

2007年12月31日，固定资产为7,104,527千元，占总资产的4.28%。其中，2008年12月31日和2007年12月31日，房屋建筑物占固定资产净值比重分别为48.51%和51.52%，机器设备占固定资产比重分别为34.24%和32.09%。2008年12月31日较2007年12月31日，固定资产净值增长了16.77%，主要是由于公司购置基础设施建设项目的机器设备有所增加。

### (10) 无形资产

本公司无形资产主要包括土地使用权、外购软件等。2008年12月31日，本公司的无形资产净值为3,153,865千元，占总资产的1.54%；2007年12月31日，无形资产净值为3,093,529千元，占总资产的1.86%。2008年12月31日较2007年12月31日，无形资产净值增长了1.95%，主要是增加了土地使用权。

### (11) 递延所得税资产及负债

2008年12月31日，本公司财务报表中列示的递延所得税资产账面值为772,977千元，递延所得税负债账面值为314,850千元；2007年12月31日，列示的递延所得税资产账面值为493,996千元，递延所得税负债账面值为187,820千元，其主要来源及构成如下：

单位：千元

递延所得税资产	2008年12月31日	2007年12月31日
资产减值/跌价准备	517,909	479,508
固定资产计提的折旧超过税法的部分	3,683	3,801
未实现内部销售利润	42,764	41,376
开办费	86	178
预缴土地增值税	251,831	-
预计负债	9,512	20,984
可供出售金融资产	5,350	-
可抵扣亏损	6,622	5,851
<b>合计</b>	<b>837,757</b>	<b>551,698</b>
<b>递延所得税负债</b>		
与子公司之所得税税率差额	4,735	35,646
协定股息税	191,980	-
固定资产折旧/摊销会计低于税法的部分	117,429	115,397

递延所得税资产	2008年12月31日	2007年12月31日
交易性金融资产/负债	-	3,687
可供出售的金融资产	1,223	90,792
非同一控制下企业合并评估增值的确认	64,263	-
合计	379,630	245,522

本公司对递延所得税资产的确认与计量进行了谨慎的测算，在资产负债表日，对递延所得税资产和负债的账面价值进行复核。2008年12月31日及2007年12月31日，本公司的递延所得税资产主要来源为资产减值/跌价准备产生的可抵扣暂时性差异，未来这些差异通过相应资产减值/跌价准备的转销或转回而消失，使得递延所得税资产发生转回。本公司管理层认为本公司在未来很可能获得足够的应纳税所得额用于抵扣递延所得税资产的利益。因此，本公司递延所得税资产及负债从整体上看不存在不能转销的风险。

递延所得税资产与递延所得税负债各自合计金额与财务报表所列示账面价值之差额，主要系本公司下属公司因存有同时确认递延所得税资产和递延所得税负债的情形而分别抵减递延所得税资产和递延所得税负债，于2008年12月31日及2007年12月31日，递延所得税资产合计金额与财务报表所列示账面价值之差额分别为64,780千元和人民币57,702千元。

自2008年1月1日起实施新的《中华人民共和国企业所得税法》，涉及所得税变化较为广泛，包括但不限于将内资企业和外商投资企业的所得税率统一为25%。本公司在进行截至2007年12月31日止期间的所得税会计处理时，对于资产、负债的账面价值与其计税基础之间产生的且在2008年1月1日以后转回的暂时性差异，本公司按照新税法规定的适用税率对原已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行了重新计量，产生的递延所得税资产和递延所得税负债的调整金额共计人民币40,505千元，其中人民币36,266千元计入了2007年度的所得税费用，其余影响计入了所有者权益。

2008年12月31日较2007年12月31日，递延所得税资产及递延所得税负债的账面价值均有所增加，主要是根据自2008年1月1日起实施新的《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》进行会计处理所致。其中，递延所得税资产增加主要是由于根据上述法规要求，原可以在所得税前抵扣的0.5%的坏账准备不能在税前抵扣，由此将其相关影响在本期确认为暂时性差异，导致资产减值/跌价准备

暂时性差异有较大幅度的增加。递延所得税负债增加主要系根据上述法规要求，从2008年1月1日起非居民企业从我国居民企业获得的股息将按照一定的税率征收预提所得税，因此将相关影响确认为递延所得税负债导致。

## 2、负债结构分析

公司负债结构如下表所示：

单位：千元

项目	2008年12月31日		2007年12月31日	
	金额	占总负债比重(%)	金额	占总负债比重(%)
<b>流动负债</b>	<b>133,696,490</b>	<b>77.08</b>	<b>113,260,278</b>	<b>80.95</b>
短期借款	13,969,190	8.05	12,508,464	8.94
应付账款	54,218,439	31.26	47,572,088	34.00
预收款项	28,305,875	16.32	20,895,586	14.93
已结算尚未完工款	5,920,111	3.41	4,229,493	3.02
应交税费	8,439,142	4.87	7,320,184	5.23
其他应付款	11,436,749	6.59	13,187,354	9.43
<b>非流动负债</b>	<b>39,757,631</b>	<b>22.92</b>	<b>26,658,509</b>	<b>19.05</b>
长期借款	22,860,074	13.18	15,681,714	11.21
应付债券	11,246,067	6.48	5,237,228	3.74
长期应付款	5,140,890	2.96	5,381,554	3.85
<b>负债合计</b>	<b>173,454,121</b>	<b>100.00</b>	<b>139,918,787</b>	<b>100.00</b>

公司总体负债规模较大，伴随公司业务的扩张逐年增加，2008年12月31日和2007年12月31日，公司合并报表的资产负债率为84.96%和84.32%。公司负债以流动负债为主，2008年12月31日和2007年12月31日，流动负债占总负债的比重为77.08%和80.95%。流动负债主要由应付账款、预收账款、短期借款、其他应付款和已结算尚未完工款构成；其中，应付账款主要为施工项目应付供应商及分包商的款项；预收账款主要为房地产开发业务预收客户的购房款项，将在以后期间确认为销售收入，无需公司实际偿付；其他应付款主要包括工程往来款、押金等。2008年12月31日非流动负债占负债总额由2007年的19.05%提高至22.92%，其中，长期借款占公司负债总额由2007年的11.21%提高至13.18%，上述非流动负债及长期借款比重的提高主要是由于公司于2008年发行了总额62亿元的5年期中期票据。

**(1) 短期借款**

单位：千元

类别	2008年12月31日		2007年12月31日	
	账面价值	占比(%)	账面价值	占比(%)
信用借款	5,985,438	42.85	4,054,964	32.42
抵押借款	932,567	6.68	914,777	7.31
保证借款	7,040,107	50.40	7,409,962	59.24
质押借款	11,078	0.08	128,761	1.03
合计	<b>13,969,190</b>	<b>100.00</b>	<b>12,508,464</b>	<b>100.00</b>

短期借款主要为向银行及其他金融机构借入的款项，以满足短期流动资金需要。2008年12月31日，本公司短期借款为13,969,190千元，占负债总额的8.05%，较2007年12月31日的短期借款占比8.94%有所下降。2008年12月31日较2007年12月31日，短期借款增长了11.68%，主要原因是随着公司业务规模的增长，对营运资金的需求也相应增加。短期借款中，信用借款的金额和比重均有所增加，保证借款的金额和比重则有所下降。

**(2) 应付账款**

本公司应付账款主要为应付供应商及分包商的原材料款、工程进度结算款等，是本公司比重最大的负债项目。2008年12月31日，本公司的应付账款余额为54,218,439千元，占总负债的31.26%；2007年12月31日，应付账款余额为47,572,088千元，占总负债的34.00%。2008年12月31日和2007年12月31日，1年以内的应付账款分别占88.21%和89.67%，账龄超过1年的应付账款主要是应付未付的分包工程款。2008年12月31日较2007年12月31日，应付账款余额增长13.97%，低于营业收入20.08%的增长速度，主要是公司建筑业务规模增长，并加大了对应收、应付款项的管理所致。

**(3) 预收款项**

公司预收账款主要包括房地产开发项目预售但尚未交楼、尚待确认收入的预收售楼款，以及建造合同项目业主预先支付的项目备料款等。

2008年12月31日，公司预收款项为28,305,875千元，占负债总额的16.32%；2007年12月31日，预收款项为20,895,586千元，占负债总额的14.93%。2008年12月31日，

预收售楼款为11,965,208千元，较2007年12月31日的9,799,907千元增长了22.10%，占公司预收款总额的42.27%。预收售楼款增加的主要原因是公司预售楼盘及预售面积增加，包括中海兰庭、曦晖华庭二期、长春国际社区一期等项目贡献的预售房款。预收款项在交楼或工程完工交付后即确认为收入。

#### **(4) 已结算尚未完工款**

已结算尚未完工款记录了在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分。在期末，若施工进度慢于工程结算进度，将出现已结算尚未完工款。2008年12月31日，本公司已结算尚未完工款的账面价值为5,920,111千元，占总负债的3.41%；2007年12月31日，已结算尚未完工款的账面价值为4,229,493千元，占总负债的3.02%。2008年12月31日较2007年12月31日，已结算尚未完工款增长39.97%。

#### **(5) 其他应付款**

本公司的其他应付款主要为往来款、押金、经营性固定资产租金等。账龄超过一年的其他应付款主要是尚未到期的押金或保证金。2008年12月31日，本公司其他应付款为11,436,749千元，占负债总额的6.59%；2007年12月31日，其他应付款为13,187,354千元，占负债总额的9.43%。2008年12月31日较2007年12月31日，其他应付款减少13.27%，主要是因为2007年根据本公司与中建总公司签订的《重组协议》的有关安排需向中建总公司返还的款项约29.49亿元，本期公司与中建总公司对双方往来进行了清算。

#### **(6) 长期借款**

本公司的长期借款包括人民币信用借款、人民币及外币抵押借款和人民币及外币保证借款。2008年12月31日，公司的长期借款余额为27,342,757千元，扣除一年内到期部分后余额为22,860,074千元，占负债总额的13.18%；2007年12月31日，长期借款余额为17,939,887千元，扣除一年内到期部分后余额为15,681,714千元，占负债总额的11.21%。2008年12月31日较2007年12月31日，长期借款增长45.78%，主要是由于：一方面，用于满足公司业务快速增长对资金的需求；另一方面，为改善公司债务结构，缓解短期流动性压力，公司主动增加长期借款规模。

#### **(7) 长期应付款及应付职工退休福利费**

2008年12月31日，本公司长期应付款余额为6,979,958千元，扣除一年内到期部分后余额为5,140,890千元，占负债总额的2.96%；2007年12月31日，长期应付款余额为6,652,842千元，扣除一年内到期部分后余额为5,381,554千元，占负债总额的3.85%。2008年12月31日和2007年12月31日，构成长期应付款的主要科目中，应付职工退休福利费占长期应付款的比重分别为48.20%和52.30%，应付工程质量保修金所占比例为39.88%和35.35%，应付子公司少数股东融资款的所占比例为10.75%和11.63%。

根据《企业会计准则第9号——职工薪酬》以及国务院国资委《关于对中国建筑工程总公司整体上市工作中离退休及内退等人员社会统筹外费用有关问题的批复》（国资分配[2007]1131号），本公司聘请独立精算师采用预期累计福利单位法，依据精算基础数据及精算假设，对离退休人员和已故员工遗属的补充养老福利、离退休人员的补充退休后医疗报销或商业医疗保险缴费福利、内退人员内退期间的离岗薪酬持续福利进行精算评估，确定提供福利的成本。未来由股份公司向精算范围内的离退休、内退人员和遗属支付上述福利费用并减少已确认的预计负债。2008年12月31日，本公司应付职工退休福利费账面余额为3,364,519千元。

发行人对职工薪酬及退休福利成本的会计核算方法和未来列支的安排参见招股书第十章“四、主要会计政策和会计估计”中“25、职工薪酬”和“26、退休福利成本”的内容。

### 3、主要资产减值情况分析

本公司按照稳健性原则，对各类资产的减值准备情况进行了核查，并足额提取了减值准备。报告期内，本公司的各项资产减值准备如下表所示：

单位：千元

项 目	2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
坏账准备	4,626,177	83.86	4,828,834	89.13	5,089,945	88.27
存货跌价准备	477,683	8.66	502,708	9.28	526,412	9.13
工程施工预计损失准备	362,803	6.58	54,809	1.01	84,478	1.47
可供出售金融资产减值准备	16,889	0.31	5,618	0.10	6,028	0.10
长期股权投资减值准备	8,607	0.16	8,684	0.16	16,841	0.29

项 目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
投资性房地产（以成本模式计量）减值准备	997	0.02	1,070	0.02	3,360	0.06
固定资产减值准备	22,464	0.41	15,078	0.28	27,228	0.47
在建工程减值准备	744	0.01	744	0.01	11,728	0.20
无形资产减值准备	0	0.00	0	0.00	242	0.00
合计	5,516,364	100.00	5,417,545	100.00	5,766,262	100.00

2008 年 12 月 31 日和 2007 年 12 月 31 日，资产减值准备合计分别为 5,516,364 千元和 5,417,545 千元，主要是对应收账款、其他应收款和长期应收款的坏账准备 4,626,177 千元和 4,828,834 千元，存货跌价准备 477,683 千元和 502,708 千元，以及工程施工预计损失准备 362,803 千元和 54,809 千元，其中坏账准备占资产减值准备总额的比例为 83.86%。2008 年，由于部分境外项目出现进度放缓甚至停工，工程施工预计损失准备的提取金额和比重均明显增加。

发行人全体董事、审计师和保荐机构对本公司房地产业务相关存货的减值准备计提情况进行了核查。发行人全体董事认为：2008 年 12 月 31 日财务报表中房地产业务相关存货已足额提取跌价准备。德勤华永会计师事务所有限公司认为：“我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。房地产业务相关存货是财务报表的组成部分，根据中国注册会计师审计准则，我们对房地产业务相关存货亦实施了必要的审计程序，没有发现其减值准备截至 2008 年 12 月 31 日的计提金额有重大错报”。保荐机构认为：2008 年 12 月 31 日财务报表中房地产业务相关存货已足额提取跌价准备。

最近三年资产减值损失对损益的影响情况如下：

单位：千元

项 目	2008 年		2007 年		2006 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
坏账损失	57,400	14.01	403,316	90.73	251,315	92.55
存货跌价损失	5,099	1.24	13,642	3.07	149	0.05
工程施工预计损失	326,259	79.66	11,920	2.68	20,174	7.43
长期股权投资减值损失	0	0.00	1,358	0.31	217	0.08
固定资产减值损失	11,653	2.85	0	0.00	0	0.00



项 目	2008 年		2007 年		2006 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
在建工程减值损失	9,169	2.24	14,295	3.22	-1,753	-0.65
无形资产减值损失	0	0.00	0	0.00	1,454	0.54
<b>合计</b>	<b>409,580</b>	<b>100.00</b>	<b>444,531</b>	<b>100.00</b>	<b>271,556</b>	<b>100.00</b>

从上表可见,2008年,本公司的坏账损失从2007年的403,316千元下降为57,400千元,下降85.77%,主要是由于公司加强应收账款回收管理,对重点客户加强追款力度,使回款效率显著提高所致。2008年,工程施工预计损失为326,259千元,主要是由于受到国际金融危机影响,公司境外部分项目进度放缓甚至停工,公司确认了相应的工程施工预计损失。

#### 4、资产评估增值及其会计处理和影响

##### (1) 本公司设立时的资产评估增值情况

本公司设立时,中建总公司委托中发国际资产评估有限公司对其拟投入本公司的全部资产及相关负债进行了评估,评估基准日为2007年3月31日。经评估,中建总公司拟投入本公司净资产的评估值为2,512,312.96万元,增值1,946,737.67万元,增值率为344.20%。其中,评估增值主要为下属企业的评估增值即长期股权投资评估增值1,898,266.46万元和固定资产评估增值49,296.18万元。

长期股权投资评估增值中,主要为本公司全资子公司中海集团直接和间接持有的中国海外51.65%股权和中国建筑HK63.40%股权的评估增值。依据资产评估的法律法规及行业规范,分别采取收益法和市场法对中国海外和中国建筑HK的股东权益进行了评估,最终取收益法评估值作为评估结果。中国海外51.65%股权评估值为1,961,611.01万元,增值1,398,575.27万元,增值率为248.40%;中国建筑HK63.40%股权评估值为103,938.53万元,增值71,043.50万元,增值率为215.97%。采用收益法进行评估,企业客户资源、管理技术、成本控制、质量管理等优势资源对企业未来盈利能力的影响在价值评估中得以体现,这是整体评估增值较大的主要原因。

按照中国海外和中国建筑HK股票在2008年12月31日的收盘价和该日港币和人民币的汇率计算,中海集团直接和间接持有的中国海外上述股份的市值为人民币399.78亿元,中海集团直接和间接持有的中国建筑HK上述股份的市值为人民币18.32

亿元。

中建总公司将国家授权经营的 117 宗划拨土地以作价出资的方式投入本公司,其评估值为 12.16 亿元;除此以外,中建总公司投入本公司的全民所有制企业的评估增值为 24.5 亿元,其主要内容是房产和自有土地使用权的评估增值。

## (2) 本公司设立时资产评估增值的会计处理和影响

根据财政部发布的《企业会计准则解释第 1 号》的有关规定,对于本公司及本公司所属企业中原为全民所有制企业本次改制为股份有限公司或者有限责任公司的,在编制本财务报表时,本公司在纳入本公司范围内净资产原账面价值的基础上,按照评估结果对净资产的影响调整了 2007 年 12 月 31 日本公司及子公司的个别财务报表,并以此为基础确定相关期间的固定资产折旧、无形资产摊销等相关成本费用,且将进行上述调整以后的净资产作为持续核算的结果并入本公司的合并财务报表。本公司所属企业中原为全民所有制企业按照资产评估基础法的评估增值人民币 24.5 亿元,以及国家授权经营的以作价出资方式投入股份公司的划拨土地评估值人民币 12.16 亿元,已全额并入本公司合并财务报表中。

对于本公司所属企业中之前已经改制为股份有限公司或者有限责任公司的,且改制时已经按照有关规定按当时资产评估的结果调整了账务处理的子公司,本次不再按照评估结果调整其个别财务报表,以该等子公司原账面价值作为计量基础反映在本公司的合并财务报表中。因此,本公司在编制合并财务报表时对于母公司层面确认的部分评估增值予以转回,冲减了本公司长期股权投资评估增值部分人民币 158.01 亿元,并相应调减了资本公积。

按照上述资产评估增值的会计处理方法,本公司母公司财务报表于 2007 年 12 月 31 日的资本公积为人民币 87.27 亿元,合并财务报表的资本公积为人民币-57.72 亿元,每股净资产为 0.71 元。

## (二) 偿债能力分析

### 1、主要偿债能力指标分析

本公司报告期的主要偿债能力指标如下表所示:

财务指标	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
流动比率（倍）	1.31	1.25	1.17
速动比率（倍）	0.68	0.68	0.70
资产负债率（母公司口径）（%）	53.00	41.26	-
资产负债率（合并口径）（%）	84.96	84.32	88.95

财务指标	2008年	2007年	2006年
息税折旧摊销前利润（千元）	10,900,677	12,751,099	7,163,404
利息保障倍数（倍）	4.12	7.50	5.16

## 2、公司偿债能力分析

2008年12月31日、2007年12月31日和2006年12月31日，本公司的流动比率分别为1.31、1.25和1.17，在报告期内逐年上升；速动比率分别为0.68、0.68和0.70，在报告期内总体稳定，略有下降。2008年公司合并报表的资产负债率为84.96%。总体而言，公司具有较强的偿债能力，主要体现为以下几方面：

（1）预收款项和已结算尚未完工款数额大，占负债总额比例较高。2008年12月31日和2007年12月31日，预收款项为28,305,875千元和20,895,586千元，已结算尚未完工款为5,920,111千元和4,229,493千元，两项合计占负债总额的19.73%和17.96%，该等负债主要为预收业主的购房款和已结算但尚未完工的工程款，待在以后期间确认为收入，不需实际支付。

（2）公司实行稳健的资金安排策略，严格控制债务规模。尽管公司合并报表的资产负债率较高，但于2008年12月31日公司总债务资本比（全部有息债务除以所有者权益合计与有息债务总额之和的比例）为64.51%，处于合理水平。

（3）公司在报告期内长短期债务总量占总负债比重基本稳定，短期债务的比重从2006年12月31日的51.4%下降为2008年12月31日的38.9%，债务期限结构更加合理。

（4）公司2008年的利息保障倍数为4.12倍，虽然较2007年的7.55倍有所下降，但仍处于较高水平，公司具有较强的偿债能力。利息保障倍数的下降主要是由于公司2008年的营业利润较2007年有所下降，而贷款规模则较2007年有所增加，所支付的

利息亦相应增加所导致的。

(5) 报告期内公司房地产业务合理安排各项目开发进度和销售节点，预收售楼款迅速增长，保证了房地产业务资金来源与各项开支在时间上能得到较好的配合，2008年12月31日公司的预收售楼款为11,965,208千元，较2007年底增长了22.10%。

(6) 公司拥有优良的银行信用，与国内外多家大型金融机构如中国农业银行、中国银行、中国进出口银行、中国建设银行、中国工商银行、汇丰银行、恒生银行、法国巴黎银行等签订了授信额度协议，截至2008年12月31日获得授信额度合计达到1,774亿元，其中银行借款额度850亿元，工程保函等授信额度924亿元。公司还先后与中国农业银行、中国进出口银行、中国银行、中国建设银行、中国工商银行结成了长期战略合作伙伴关系。

(7) 公司2008年和2007年经营活动产生的现金流量净额为2,603,623千元和-1,094,181千元，2008年较2007年经营活动现金流净额增长了3,679,804千元，主要是由于：一方面，2008年公司加大了应收账款的回款力度，工程项目款的回收效率显著提高；另一方面2008年公司购置土地储备的规模有所放缓和土地出让金的支付额有所降低。

### (三) 资产周转能力分析

报告期内，本公司的主要资产周转能力指标如下表所示：

单位：次/年

财务指标	2008年	2007年	2006年
应收账款周转率	5.82	5.32	4.73
存货周转率	2.58	3.00	3.82
流动资产周转率	1.28	1.38	1.46

#### 1、应收账款周转率

2008年、2007年和2006年，本公司的应收账款周转率分别为5.82、5.32和4.73，在报告期内逐年上升，主要由于公司在业务快速扩张过程中加强对应收账款的管理，有效提高了工程回款效率。

#### 2、存货周转率

2008年、2007年和2006年，本公司的存货周转率分别为2.58、3.00和3.82，在报告期内逐期下降主要原因是存货增长速度大大超过营业成本的增长速度，一方面，公司房地产项目开发进度较快，房地产业务土地储备、开发成本快速增加；另一方面，房地产存货需经过前期开发、建设、销售、交付等约2—3年的经营周期才能确认收入。因此，为公司未来经营业绩所增加的土地储备与在建项目投入的资金，影响了公司存货周转率、资产周转率等相关指标。

### 3、流动资产周转率

2008年、2007年和2006年，本公司的流动资产周转率分别为1.28、1.38和1.46。2008年的流动资产周转率较前两年下降的原因主要是由于存货增长速度大大超过营业收入的增长速度。

#### （四）交易性金融资产等财务性投资

本公司交易性金融资产情况如下：

单位：千元

项 目	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
交易性权益工具投资	23,564	110,677	373,244
衍生金融资产	-	-	3,094
合计	23,564	110,677	376,338

交易性权益工具投资指本公司于证券市场上购买的股票投资及货币基金投资，以公允价入账，公允价根据各年/期末证券市场价格确定。

衍生金融资产指本公司之子公司中国海外集团有限公司订立的利率掉期协议，通过将部分借款由浮动利率转为固定利率，管理银行借贷的利率变动风险。该协议被视为交易性金融资产，并于结算日以公允价值计量。该公允价值参考金融机构于各年末所报同类工具的价格制定。公允价值变动损益直接确认为损益。该等利率掉期协议已于2007年末以前全部终止，之后未签订该等协议。

## 三、盈利能力分析

## （一）营业收入分析

### 1、营业收入业务分部

#### （1）营业收入的构成

单位：千元

项目	2008年		2007年		2006年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房屋建筑工程	160,618,719	79.05	135,163,299	79.65	111,249,720	82.96
房地产开发与投资	18,823,637	9.26	16,447,827	9.69	11,794,438	8.79
基础设施建设与投资	17,696,460	8.71	12,571,671	7.41	7,837,410	5.84
设计勘察	2,442,237	1.20	2,021,070	1.19	1,425,332	1.06
其他	3,618,685	1.78	3,492,488	2.06	1,809,632	1.35
小计	203,199,738	100.00	169,696,355	100.00	134,116,532	100.00
减：内部抵消	1,102,939	-	1,390,550	-	910,567	-
合计	<b>202,096,799</b>	-	<b>168,305,805</b>	-	<b>133,205,965</b>	-

从各业务板块营业收入占比来看，2008年房屋建筑工程业务收入占比为79.05%，较2006年下降3.91个百分点；2008年房地产开发与投资业务收入占比为9.26%，较2006年提高了0.47个百分点；2008年基础设施建设与投资业务收入占比为8.71%，较2006年提高了2.87个百分点。

#### （2）营业收入的增长

单位：千元

项目	2008年		2007年		2006年		06-08年复合增长率 (%)
	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	
房屋建筑工程	160,618,719	18.83	135,163,299	21.50	111,249,720	25.69	20.16
房地产开发与投资	18,823,637	14.44	16,447,827	39.45	11,794,438	46.72	26.33
基础设施建设与投资	17,696,460	40.76	12,571,671	60.41	7,837,410	32.00	50.26
设计勘察	2,442,237	20.84	2,021,070	41.80	1,425,332	26.65	30.90
其他	3,618,685	3.61	3,492,488	92.99	1,809,632	9.15	41.41
小计	203,199,738	19.74	169,696,355	26.53	134,116,532	27.40	23.09
减：内部抵消	1,102,939	-	1,390,550	-	910,567	-	-

项 目	2008 年		2007 年		2006 年		06-08 年复合 增长率 (%)
	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	
合计	202,096,799	20.08	168,305,805	26.35	133,205,965	27.34	23.17

2006 年至 2008 年，公司营业收入复合增长率达到 23.17%，其中房地产开发与投资业务及基础设施建设与投资业务收入复合增长率分别为 26.33% 和 50.26%，增速明显快于房屋建筑工程业务。2008 年，受整体经济环境及房地产市场环境变动的影响，房地产业务收入增速大幅放缓，房屋建筑工程业务的收入增速相对平稳。

## 2、营业收入地区分部

### (1) 营业收入的构成

单位：千元

项 目	2008 年		2007 年		2006 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
中国内地	176,943,547	87.55	145,074,253	86.20	112,815,046	84.69
港澳台及海外地区	25,153,252	12.45	23,231,552	13.80	20,390,919	15.31
合计	202,096,799	100.00	168,305,805	100.00	133,205,965	100.00

从地区分部来看，2008 年中国内地收入占比为 87.55%，比 2006 年提高 2.86 个百分点。与此相对应，虽然港澳台及海外地区收入规模逐年增长，但其 2008 年收入占比较 2006 年下降 2.86 个百分点。这主要是由于中国内地经济快速增长，城市化进程以及基础设施建设投资快速增长，导致中国内地市场业务增速显著快于港澳台及海外地区。此外，本公司经营的境外项目主要以美元或当地货币作为结算货币，报告期内人民币升值导致以本位币人民币折算的境外经营收入增速有所下降。

### (2) 营业收入的增长

单位：千元

项 目	2008 年		2007 年		2006 年		06-08 年复 合增长率 (%)
	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	
中国内地	176,943,547	21.97	145,074,253	28.59	112,815,046	29.44	25.24
港澳台及海外地区	25,153,252	8.27	23,231,552	13.93	20,390,919	16.85	11.07
合计	202,096,799	20.08	168,305,805	26.35	133,205,965	27.34	23.17

从各地区营业收入的增长情况看,2008年中国内地业务收入为176,943,547千元,2006年至2008年的复合增长率为25.24%;港澳台及海外地区2008年的营业收入为25,153,252千元,2006年至2008年的复合增长率为11.07%。

## (二) 主要业务分部盈利分析

### 1、房屋建筑工程

房屋建筑工程业务是公司核心业务,是公司营业收入的主要来源。

单位:千元

项 目	2008年		2007年		2006年		06-08年复合增长率(%)
	金额	增长率(%)	金额	增长率(%)	金额	增长率(%)	
营业收入	160,618,719	18.83	135,163,299	21.50	111,249,720	25.69	20.16
营业成本	148,246,171	19.71	123,838,398	20.60	102,681,619	26.33	20.16
毛利	12,372,548	9.25	11,324,901	32.18	8,568,101	18.51	20.17
<b>分部利润</b>	<b>3,612,058</b>	<b>-2.78</b>	<b>3,715,329</b>	<b>45.93</b>	<b>2,546,020</b>	<b>8.99</b>	<b>19.11</b>
分部利润率(%)	2.25	-	2.75	-	2.29	-	-
新签合同额	246,566,540	6.50	231,513,301	44.79	159,897,863	30.00	24.18

2008年公司房屋建筑工程业务实现营业收入160,618,719千元,较2007年增长18.83%;2006至2008年房屋建筑工程业务营业收入复合增长率达20.16%。2008年公司房屋建筑工程业务新签合同额246,566,540千元,较2007年增长6.50%;2006至2008年新签合同额的复合增长率为24.18%;报告期内,房屋建筑工程业务新签合同额逐年增长。

2008年公司房屋建筑工程业务分部利润3,612,058千元,较2007年下降2.78%;2008年房屋建筑工程业务分部利润率为2.25%,比2007年下降了0.50个百分点。这主要是由于:(1)2008年上半年钢材、水泥等主要原材料价格大幅上升,项目毛利率下降;(2)因2008年北京奥运会和汶川地震,公司境内部分项目暂时停工导致项目成本上升;(3)受2008年国际金融危机影响,公司境外部分项目进度放缓甚至停工,项目成本上升,同时公司确认了相应的资产减值损失。2007年房屋建筑工程业务分部利润率为2.75%,比2006年提高了0.46个百分点,这主要是由于近年来公司的房屋建筑工程业务向高端项目、向“大市场、大业主、大项目”转型,并努力推行物资集中采



购、劳务集中管理等精细化管理措施，同时有效地控制了管理费用。

## 2、房地产开发与投资

房地产开发与投资业务是公司的核心业务之一，是公司利润的重要来源。

单位：千元

项 目	2008 年		2007 年		2006 年		06-08 年复合增长率 (%)
	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	
营业收入	18,823,637	14.44	16,447,827	39.45	11,794,438	46.72	26.33
营业成本	11,322,561	21.67	9,305,746	14.80	8,106,053	40.91	18.19
毛利	7,501,076	5.03	7,142,081	93.64	3,688,385	61.35	42.61
分部利润	<b>4,155,342</b>	<b>-24.17</b>	<b>5,480,161</b>	<b>66.69</b>	<b>3,287,576</b>	<b>111.53</b>	<b>12.43</b>
分部利润率 (%)	22.08	-	33.32	-	27.87	-	-

2008 年公司房地产开发与投资业务实现营业收入 18,823,637 千元，较 2007 年增长 14.44%；2006 至 2008 年房地产开发与投资业务营业收入复合增长率达 26.33%。这主要是公司房地产业务规模增长及商品房价格上涨所致。

2008 年公司房地产开发业务分部利润 4,155,342 千元，较 2007 年下降 24.17%；2008 年房地产开发业务分部利润率为 22.08%，较 2007 年下降了 11.24 个百分点，这主要是由于：（1）应缴土地增值税随相关房地产业务收入增长迅速上升，使得分部营业税金及附加占分部营业收入比例增加了 1.81 个百分点；（2）2008 年公司加大房地产业务营销力度，使得销售费用增长迅速，占分部营业收入比例增加了 2.30 个百分点；（3）2008 年公司在济南、青岛、珠海等城市新设多家房地产业务子公司，使得管理费用增长迅速，占分部营业收入比例增加了 2.00 个百分点；（4）2008 年房地产市场较为低迷，商品房价格有所回落，公司房地产开发业务毛利率降至 39.85%，较 2007 年下降了 3.57 个百分点。2007 年公司房地产开发业务分部利润率为 33.32%，比 2006 年上升了 5.45 个百分点，这主要是由于 2007 年商品房价格显著提高，而房地产项目开发周期相对较长，购置土地时间较早，土地成本的提升滞后于房价提高所致。

## 3、基础设施建设与投资

基础设施建设与投资业务是公司重点开拓的业务领域，也是公司近年来重要的利润增长点，其营业收入占比在报告期内明显提高。报告期内，基础设施业务新签合同额逐

年增长。

单位：千元

项 目	2008 年		2007 年		2006 年		06-08 年复合增长率 (%)
	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	
营业收入	17,696,460	40.76	12,571,671	60.41	7,837,410	32.00	50.26
营业成本	16,040,647	43.14	11,206,005	57.00	7,137,795	29.51	49.91
毛利	1,655,813	21.25	1,365,666	95.20	699,615	64.15	53.84
<b>分部利润</b>	<b>568,374</b>	<b>-22.85</b>	<b>736,701</b>	<b>131.92</b>	<b>317,654</b>	<b>64.45</b>	<b>33.76</b>
分部利润率 (%)	3.21	-	5.86	-	4.05	-	-
新签合同额	37,767,000	15.33	32,746,090	24.66	26,267,750	79.84	19.91

2008 年公司基础设施建设业务实现营业收入 17,696,460 千元，较 2007 年增长 40.76%；2006 至 2008 年基础设施建设业务营业收入复合增长率达 50.26%。2008 年基础设施建设业务新签合同额 37,767,000 千元，较 2007 年增长 15.33%；2006 至 2008 年新签合同额的复合增长率为 19.91%。收入快速增长及新签合同额持续增长的主要原因是：一方面，本公司发挥自身的管理优势与成本优势，并采取“以投资带动工程总承包”策略成功获得了多项铁路等基建领域的重大工程项目；另一方面，国家推出加快铁路、公路和机场等重大基础设施建设的投资政策确保经济持续增长。

2008 年，公司基础设施业务分部利润为 568,374 千元，较 2007 年下降 22.85%；2008 年基础设施业务分部利润率为 3.21%，较 2007 年下降了 2.65 个百分点，这主要是由于：（1）2008 年上半年原材料价格大幅上升；（2）受 2008 年国际金融危机影响，公司境外部分项目进度放缓甚至停工，项目成本上升，同时公司确认了相应的资产减值损失；（3）2007 年公司处置部分基础设施投资项目，获得投资收益 72,892 千元，而 2008 年投资收益为零。2007 年公司基础设施业务分部利润率为 5.86%，比 2006 年提高 1.81 个百分点。这主要是由于一方面公司从事的大型项目比例稳步提升，而大型基建项目往往利润率较高；另一方面，公司不断积累经验，逐步发挥自身生产资源组织优势、精细化管理优势和成本控制优势。

#### 4、设计勘察

设计勘察业务虽然占公司业务收入及利润比例低，但由于其处于建筑行业的高端，属于智力密集型业务，对于公司业务保持长期持续的竞争力具有积极的意义。

单位：千元

项 目	2008 年		2007 年		2006 年		06-08 年复合增长率 (%)
	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	
营业收入	2,442,237	20.84	2,021,070	41.80	1,425,332	26.65	30.90
营业成本	1,634,137	24.24	1,315,310	43.63	915,777	14.07	33.58
毛利	808,100	14.50	705,760	38.51	509,555	57.97	25.93
<b>分部利润</b>	<b>216,497</b>	<b>21.91</b>	<b>177,589</b>	<b>102.29</b>	<b>87,788</b>	<b>40.64</b>	<b>57.04</b>
分部利润率 (%)	8.86	-	8.79	-	6.16	-	-
新签合同额	4,236,400	26.58	3,346,701	45.24	2,304,280	38.69	35.59

2008 年公司设计勘察业务实现营业收入 2,442,237 千元,较 2007 年增长 20.84%; 2006 至 2008 年设计勘察业务营业收入复合增长率达 30.90%。2008 年设计勘察业务分部利润为 216,497 千元,较 2007 年增长 21.91%; 同时,分部利润率在报告期内稳中有升,2008 年达到 8.86%,比 2006 年上升了 2.70 个百分点。2008 年设计勘察业务新签合同额 4,236,400 千元,较 2007 年增长 26.58%; 2006 年至 2008 年新签合同额的复合增长率达 35.59%。

### (三) 总体盈利能力及构成分析

报告期内,公司主要经营业绩数据及盈利能力财务指标如下表所示。

单位：千元

项 目	2008 年		2007 年		2006 年		06-08 年复合增长率 (%)
	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	
营业收入	202,096,799	20.08	168,305,805	26.35	133,205,965	27.34	23.17
营业毛利	22,898,782	8.42	21,120,836	53.19	13,787,236	28.34	28.87
营业利润	6,704,731	-28.97	9,438,707	97.80	4,771,907	67.82	18.53
利润总额	6,861,498	-28.94	9,655,733	101.33	4,796,024	63.98	19.61
归属于母公司股东的净利润	2,745,480	-44.16	4,916,974	103.90	2,411,516	72.81	6.70
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	2,445,013	-30.96	3,541,347	86.12	1,902,743	43.02	13.36
毛利率 (%)	11.33	-	12.55	-	10.35	-	-
营业利润率 (%)	3.32	-	5.61	-	3.58	-	-
销售净利率 (%)	1.36	-	2.92	-	1.81	-	-

2008 年公司实现营业收入 202,096,799 千元,较 2006 年的复合增长率为 23.17%; 2008 年实现营业利润 6,704,731 千元,较 2006 年的复合增长率为 18.53%; 2008 年实现净利润为 2,745,480 千元,较 2006 年的复合增长率为 6.70%。

2008 年公司归属于母公司股东的净利润为 2,745,480 千元,较 2007 年下降了 44.16%; 2008 年扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 2,445,013 千元,较 2007 年下降 30.96%; 2008 年公司销售净利率为 1.36%,较 2007 年下降了 1.56 个百分点。这主要是由于:(1)受原材料价格上涨,房地产市场低迷和国际金融危机影响,2008 年公司毛利率下降至 11.33%,比 2007 年下降了 1.22 个百分点;(2)公司管理费用占营业收入的比例上升至 3.03%,比 2007 年上升 0.82 个百分点(2007 年管理费用受职工福利费累计余额转回的影响一次性冲减了 14 亿元);(3)公司所得税实际税率大幅上升至 32.39%,较 2007 年上升了 5.56 个百分点。

2007 年公司销售净利率达 2.92%,较 2006 年提升了近 1.1 个百分点。这主要是由于:(1)本公司于 2007 年 1 月 1 日开始执行《企业会计准则》(2006),根据相关会计准则,对于原按工资总额 14%计提的职工福利费累计余额约人民币 14 亿元于 2007 年度予以转回,并相应冲减 2007 年度的管理费用。同时,因上述调整调增 2007 年度的税后利润约人民币 10.3 亿元。(2)公司采取了推进项目精细化管理、改善业务结构、整合人员机构、控制费用等措施,使管理费用得到有效控制。去除(1)的影响,公司因实施各项费用控制措施,使管理费用占营业收入的比例从 2006 年的 3.31%下降至 2007 年的 3.04%,下降了 0.27 个百分点。此外,公司投资收益和营业外收支对公司盈利的影响小,费用控制良好。

从公司利润的构成来看,报告期内公司各业务分部利润情况如下:

单位:千元

项目	2008 年		2007 年		2006 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房屋建筑工程	3,612,058	41.73	3,715,329	36.25	2,546,020	40.10
房地产开发与投资	4,155,342	48.00	5,480,161	53.46	3,287,576	51.78
基础设施建设与投资	568,374	6.57	736,701	7.19	317,654	5.00
设计勘察	216,497	2.50	177,589	1.73	87,788	1.38
其他	103,686	1.20	140,664	1.37	110,303	1.74

项目	2008年		2007年		2006年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
小计	8,655,957	100.00	10,250,444	100.00	6,349,341	100.00
减：内部抵消	20,876	-	9,518	-	18,508	-
合计	<b>8,635,081</b>	-	<b>10,240,926</b>	-	<b>6,330,833</b>	-

2008年，由于房地产市场低迷，房地产开发与投资业务的分部利润有所下降，分部利润占比下降至48.00%，较2007年下降5.46个百分点；房屋建筑工程业务的分部利润保持在较为稳定的水平，分部利润占比相应上升至41.73%，较2007年上升5.48个百分点。

2007年较2006年，房屋建筑工程业务的分部利润占比下降3.85个百分点；房地产开发与投资业务的分部利润占比提高1.68个百分点；基础设施建设与投资业务的分部利润占比提高2.19个百分点。这主要是由于2007年房地产开发业务规模迅速扩大，以及公司作为基础设施建设领域的新进入者，基础设施建设与投资业务收入和利润快速增长所致。

#### （四）主要费用项目分析

报告期内，公司主要费用构成及变动情况如下表所示：

单位：千元

项目	2008年		2007年		2006年		06-08年复合增长率 (%)
	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	金额	增长率 (%)	
营业收入	202,096,799	20.08	168,305,805	26.35	133,205,965	27.34	23.17
营业成本	179,198,017	21.75	147,184,969	23.25	119,418,729	27.22	22.50
营业税金及附加	7,697,534	20.96	6,363,897	46.10	4,355,919	43.38	32.93
销售费用	831,085	38.40	600,480	47.94	405,908	36.00	43.09
管理费用	6,120,063	64.70	3,715,816	-15.61	4,403,183	12.61	17.89
财务费用	1,399,942	16.23	1,204,498	46.76	820,723	31.05	30.60

\*注：扣除14亿元职工福利费冲减2007年管理费用的影响，2007年管理费用为5,115,440千元。

##### 1、营业税金及附加

2008年公司营业税金及附加为7,697,534千元，较2006年的复合增长率为32.93%，高于营业收入的复合增长率23.17%；2008年、2007年和2006年营业税金

及附加占营业收入的比例分别为 3.81%、3.78%和 3.27%。这主要是由于本公司在报告期内应缴土地增值税增长迅速所致。

## 2、 销售费用

2008 年公司销售费用为 831,085 千元，较 2006 年的复合增长率为 43.09%，高于营业收入的复合增长率 23.17%；2008 年、2007 年和 2006 年，销售费用占营业收入的比例分别为 0.41%、0.36%和 0.30%。这主要是由于公司房地产业务收入增长、商品房预收售楼款大幅增长所致。2008 年公司预收售楼款 11,965,208 千元，较 2006 年复合增长率为 68.72%；房地产销售的广告费、宣传费、销售人员的工资及销售用房租金等销售费用相应大幅增加。

## 3、 管理费用

2008 年公司管理费用为 6,120,063 千元，较 2006 年的复合增长率为 17.89%，低于营业收入的复合增长率 23.17%。2008 年、2007 年和 2006 年，管理费用占营业收入的比例分别为 3.03%、2.21%和 3.31%。2007 年本公司对于原按工资总额 14%计提的职工福利费累计余额约人民币 14 亿元于 2007 年度予以转回，并相应冲减了 2007 年度的管理费用。扣除上述因素，2007 年管理费用占营业收入的比例为 3.04%，管理费用占营业收入的比例呈现逐年下降的趋势，这主要是由于收入大幅增长以及公司加强管理、提高运营效率，有效控制了管理费用的增长。

## 4、 财务费用

2008 年、2007 年和 2006 年，本公司的财务费用分别为 1,399,942 千元、1,204,498 千元和 820,723 千元，占营业收入的比例分别为 0.69%、0.72%和 0.62%，财务费用逐年增加，收入占比呈总体上升趋势。主要是由于公司业务规模扩大，公司长、短期借款相应增加以及银行贷款利率在报告期内先升后降的影响。此外，本公司重视改进财务管理制度，不断加强对资金的统一管理，提高资金运用效率，有效控制财务费用的增长。

## （五） 利润表其他项目分析

### 1、 资产减值损失

2008 年、2007 年和 2006 年，公司资产减值损失分别为 409,580 千元、444,351 千元和 271,556 千元，占营业收入的比例分别为 0.20%、0.26%和 0.20%。报告期内，

资产减值准备占营业收入比重基本稳定。2007年，公司资产减值损失较2006年大幅增长，主要是由于建筑工程业务规模迅速扩大，应收账款坏账准备新增计提金额增长较快而转回金额较少所致，2007年坏账损失达403,316千元。2008年，公司资产减值损失主要为工程施工预计损失，达326,259千元。这主要是受2008年全球金融危机影响，部分境外项目计提施工预计损失。

## 2、 投资收益

2008年、2007年和2006年，公司投资收益分别为323,239千元、701,444千元和1,084,835千元，其变动主要是由于公司长期股权投资收益的变动，特别是其中联营、合营企业投资收益的变动引起的。

## 3、 营业外收入和支出

2008年、2007年和2006年，公司营业外收入分别为269,996千元、347,650千元和197,466千元。2008年的营业外收入主要来自于处置固定资产、无形资产收益以及无法支付的应付款项和补贴收入。

2008年、2007年和2006年，公司营业外支出分别为113,229千元、130,624千元和173,349千元。2008年的营业外支出主要是由处置固定资产损失、捐赠支出和赔偿支出构成。

## 4、 利润总额

综合以上因素，2008年、2007年和2006年，本公司的利润总额分别为6,861,498千元、9,655,733千元和4,796,024千元，2006年至2008年的复合增长率为19.61%。按可比口径计算，2008年利润总额较2007年下降16.89%（不考虑职工福利费累计余额14亿元冲减2007年度管理费用的因素），主要原因为：（1）商品房价格回落，房地产业务销售费用和管理费增长较快，房地产开发业务分部利润大幅下降；（2）受国际经济环境影响，部分境外项目确认资产减值损失；（3）房屋建筑工程和基础设施业务原材料价格上涨，项目成本上升。

## 5、 所得税费用

2008年、2007年和2006年，本公司的所得税费用分别为2,222,291千元、2,590,489千元和1,206,719千元，占利润总额的比例（即实际税率）分别为32.39%、

26.83%和 25.16%。本公司海外子公司的业务在本集团所占比重较大且所得税税率低于国内水平；根据有关税法法规，海外子公司按照当地所得税法规的要求缴纳所得税并宣告利润分配时，需在国内按照 16.5%的税率补缴企业所得税。公司 2006 年度和 2007 年度合并报表层面的实际税率较低主要系海外子公司存有较多根据当地所得税法无需缴纳所得税的收入项目，且宣告利润分配的比例较低所致。2008 年，公司所得税实际税率上升至 32.39%，较 2007 年增加 5.56 个百分点，主要包括以下四方面原因：（1）2008 年，部分子公司发生亏损并且未确认递延所得税资产，使得未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响为 265,160 千元，而 2007 年可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响为-107,378 千元。（2）根据我国新税法规定，2008 年 1 月 1 日起，非居民企业从我国居民企业获得的股息将按照一定的税率征收预提所得税，2008 年公司新增 191,980 千元协定股息税；（3）2008 年房地产市场的销售景气程度有所下降，公司下属公司中国海外资金来源更多依赖于借款，利息费用有所增加；而根据香港税法，不能直接用于生产的借款利息不能在税前抵扣；（4）新企业所得税法规定业务招待费可抵扣部分仅为发生额的 60%，而原企业所得税法允许最高抵扣营业收入的 0.3%，公司业务招待费可以全额抵扣所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《关于实施企业所得税优惠政策的通知》（国发[2007]39 号文）以及财政部、国家税务总局《关于贯彻落实国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策有关问题的通知》（财税[2008]21 号）的有关规定：“自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行。”本集团仅个别下属公司因享受的所得税优惠政策而受上述政策影响。这些下属公司因其业务规模有限，对集团的利润贡献较小，因实施企业所得税过渡优惠政策对经营业绩的影响亦不重大。本公司税收优惠的内容详见第十章“七（四）税收优惠”。

## （六）非经常性损益分析

2008 年、2007 年和 2006 年，公司的非经常性损益影响净额分别为 377,648 千元、1,387,588 千元和 741,899 千元。2008 年，非经常性损益影响占比较低。2007 年非经常性损益金额较大，主要是因为职工福利费余额 14.00 亿元冲减 2007 年度管理费用导



致 2007 年非经常性损益净额增加了 10.3 亿元。除上述因素，本公司非经常性损益主要由单独进行减值测试的应收款项减值准备转回、长期投资处置损益、计入当期损益的政府补贴、其他非流动资产处置损益、与公司主营业务无关的公允价值变动损失、无法支付的应付款损益以及营业外支出构成。

## 四、现金流量分析

本公司最近一年的现金流状况如下表所示：

单位：千元

项 目	2008 年	2007 年
经营活动产生的现金流量净额	2,603,623	(1,094,181)
投资活动产生的现金流量净额	(8,087,248)	(4,282,059)
筹资活动产生的现金流量净额	14,170,431	14,666,894
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>8,354,921</b>	<b>9,665,436</b>

2008 年，经营活动现金流量净额为 2,603,623 千元，从 2007 年的现金净流出转为净流入，主要是由于：一方面，2008 年公司加大了应收账款的回款力度，工程项目款的回收效率显著提高；另一方面 2008 年公司支付的土地出让金规模减少且房地产开发进度放缓，购买商品、接受劳务支付的现金增幅放慢。2007 年，本公司经营活动现金流量净额为-1,094,181 千元，主要是由于公司在 2007 年购置土地并加快房地产项目开发进度，由于房地产项目开发周期较长，支付土地出让金和建设房地产项目增多导致现金流出远远大于现金流入，公司经营活动现金流量净额呈现负数。

2008 年，投资活动现金净额为-8,087,248 千元，主要是公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出 4,596,318 千元，支付其他与投资活动有关的现金 4,462,950 千元主要是中海集团对其下属合营、联营地产公司通过资金往来形式进行的投资。2007 年本公司投资活动现金净额为-4,282,059 千元，主要是公司在 2007 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产的支出较高，达到 3,354,322 千元。

2007 年和 2008 年，公司的筹资活动现金流量净额基本保持稳定。

## 五、资本性支出分析

## （一）资本性支出

本公司最近三年资本开支的构成如下表所示：

单位：千元

项 目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
房屋建筑工程	2,397,475	1,873,158	1,565,998
房地产开发与投资	1,219,016	533,606	845,935
基础设施建设	700,507	644,585	113,246
设计勘察	98,969	101,272	8,488
其它	180,351	201,701	42,972
抵消	-	-	-
合计	<b>4,596,318</b>	<b>3,354,322</b>	<b>2,576,639</b>

本公司的资本性支出主要用于购买生产设备、投资基础设施建设项目和建造办公楼等，增强了本公司业务拓展能力和项目开发能力，巩固了公司的可持续发展能力，提高了公司未来的持续竞争力。

## （二）未来的资本性支出计划

根据本公司的发展规划，公司投入资本性支出将用于购置施工机械设备、基础设施投资项目和钢结构加工基地项目。

购置施工机械设备的资本性支出主要用于购买土建设备、基础设施工程专用设备以及通用设备等；在基础设施投资领域的资本性支出用于太中银铁路、石武客运专线等 12 个基础设施投资项目；在房屋建筑工程领域的资本性支出用于购置大型机具和周转料具；此外，还将有一定量的资本性支出用于投资建设钢结构加工基地。

本公司的资本性支出计划根据目前的市场状况、行业竞争情况、公司战略目标等因素确定，最终情况可能因前述因素的变化而调整。

## 六、重大担保、诉讼、其他或有事项和期后事项对公司的影响

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司主要未决诉讼标的额总计 510,135 千元，上述未决诉讼主要为与工程款结算相关的纠纷。本公司的重大诉讼和仲裁事项详见“第十五章

其他重要事项”。

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司对外担保合计 5,153,280 千元，其中，银行贷款担保 415,900 千元，业主按揭担保 4,653,670 千元，付款保函担保 23,710 千元，承兑汇票担保 60,000 千元。本公司的重大担保情况详见“第十五章 其他重要事项”。

其他或有事项和期后事项详见“第十章 财务会计信息”。

## 第十二章 业务发展目标

### 一、本公司的发展战略和发展计划

本公司将进一步强化在中国建筑、房地产行业的领先优势，以“一最两跨”作为战略发展目标，即将本公司建设成最具国际竞争力的建筑房地产综合企业集团，在 2010 年跨入世界五百强前三百强，跨入国际建筑房地产综合企业集团前三强。本公司将积极履行社会责任，实现公司经营与社会经济可持续发展的协调统一。

为实现上述战略目标，本公司根据自身资源、能力状况，结合世界经济、中国经济、国内外工程承包市场、房地产市场及国家政策等外部环境及其发展趋势，确定未来的发展战略如下：

#### （一）品牌战略

进一步发挥和扩大公司的品牌优势，做强做大房屋建筑工程、国际工程承包、房地产开发与投资、基础设施建设与投资、设计勘察等公司核心业务，提高公司在国内外建筑、地产市场的占有份额，着力拓展高端市场，适当兼顾中端市场，逐步退出低端市场。

本公司在房建领域将重点承接超高层、大跨度、结构复杂和技术领先的房屋建筑工程，以及所在地的重点工程和标志性工程，进一步扩大“中国建筑”品牌的影响力。在房地产领域，将进一步扩大公司房地产经营规模，充分调动各子公司的积极性，加大土地储备和开发力度，保证房地产业务规模的迅速扩张，继续弘扬“中海地产”的品牌优势，实现以规模扬品牌，以规模增效益，成为中国最具竞争力的房地产企业，同时努力打造中建保障性住宅供应商品牌。在设计勘察领域将加快设计勘察力量的整合，利用集团优势，培育统一的“中建设计”品牌，加强设计与工程总承包业务的互动，积极研究和大胆探索 EPC 项目总承包模式。同时，积极进行产业延伸，充分发挥集团优势，在品牌、人才、信息、社会资源等要素上进行交流整合，努力做强做大与主业关联度较高的建筑装饰、园林绿化、建筑模板、新型材料以及物流等产业。特别要大力发展物业管理业务，努力占据大型楼宇、酒店、商场、办公楼等物业管理的高端市场，树立中建品牌。

## （二）国际化战略

进一步加快“走出去”步伐，统筹引领所属企业走向国际市场，形成更加合理的国际化经营布局，增强国际化经营能力，不断提高公司在国际工程承包市场的核心竞争力和市场占有率，提升海外业务收入和利润对公司的贡献度，向跨国经营的世界级企业迈进。

本公司将进一步加大对海外经营的支持力度和国际战略市场的开拓力度，实施“大海外”战略，采取加大海外投资以及并购、重组等手段，提高公司国际竞争力，不断提高驻外机构的属地化水平，加快公司跨国经营的发展步伐。创新海外经营的发展模式，推动融资建造、买方信贷、项目融资，努力以 EPC、PMC、BT、PPP 等国际通行方式开展海外经营，带动海外经营规模的扩张。充分发挥本公司咨询、勘察、设计和施工的整体优势，积极参与政府间合作项目，或与中国资源类企业优势互补共同开发发展中国家基础设施项目和资源类项目，以工程换资源。采取合作共赢方式，充分利用中国企业技术和人力资源优势以及公司的综合优势联合国际著名企业和财团参与国际重大项目建设和区域建设，构建国际战略联盟。积极承揽附加值高、影响力大的交通、能源、通信等基础设施项目，增强工程带动成套设备、大型装备和建筑材料出口的能力。积极利用一切可以利用的外交资源，努力开辟新的海外市场。

## （三）区域化战略

进一步优化调整区域经营布局，根据历史发展和未来规划，合理确定下属企业的区域经营范围，逐步降低乃至最终消除不同成员企业间的内部竞争，提高公司整体的协同发展和市场竞争力，实现公司整体市场规模与经营效益的最大化。

本公司将引领成员企业紧跟经济发展热点和国家政策导向，确定公司经营的区域化布局。国内建筑承包业务以东部地区的长江三角洲、珠江三角洲、环渤海经济区域及中部地区的长株潭城市群、武汉城市群和中原城市群作为主要市场，同时抓住国家振兴东北等老工业基地、实施西部大开发的机遇，加大在这些地区的业务拓展力度。本公司各成员企业将努力在所在城市和区域市场发挥重要作用，力争在市场占有率方面名列前茅，并逐步退出低端市场，初步消除同城竞争。本公司还将积极抓住国家财政收入新增部分主要用于推进现代农业建设和发展农村公共事业的机遇，探索与开拓这一新兴市场领域。本公司将在西南、西北、东北等地区以设计院为纽带进行区域性布局的探索。本公司海外经营布局遵循“巩固发展港澳、重点开拓亚非、快速恢复中东、大力突破欧美”

的方针，进一步做强做大港澳、阿尔及利亚、新加坡等传统主力市场；大力发展美国、俄罗斯、越南、海湾六国及其他产油国等有潜力市场，稳步发展其他已进入的市场。

#### （四）专业化战略

进一步加强和提高各业务板块的专业化水平，鼓励和引导不同层次的下属企业发挥自身优势，确立适合自身实际的、符合专业发展方向的企业定位，逐步把各专业板块的优势企业发展成为该专业领域的领导者。

本公司将努力抓住国家政策和国资委大力推进中央企业重组的机遇，充分发挥“中国建筑”品牌优势和资质优势，通过内外部资源整合，推进产业结构调整。鼓励和引导成员企业发挥自身优势，在房建领域，着力发展钢结构、商品混凝土、机电工程、模板工程、地下工程、装饰等专业化建设；在基础设施领域，大力发展地铁、电力、路桥、市政、交通、铁道等专业板块，并努力发展成各专业领域的领导者。同时，充分利用设计勘察企业现有的设计、评估、造价、咨询、监理等资质、业务和人才资源，组建项目咨询管理公司，改善经营结构，创新发展模式。搭建前期项目策划、项目代建和后期项目管理、评估等业务平台。充分发挥设计业务的信息先入优势，加快主业的前伸后延，为企业提供发展空间。

#### （五）科技化战略

进一步发挥科技对生产经营的推动作用，加大对科技的资源投入，培养壮大科技人才队伍，跟踪国际技术发展动态，注重研发推动行业发展的超前技术，着力保持和扩展公司的科技领先优势，增强自主创新能力。

本公司将结合生产经营和中长期发展规划，以市场为导向，以“服务经营、重点跨越、支撑发展、引领未来”为宗旨，注重科技引领企业发展，增强自主创新能力，加强知识产权管理。在传统民用建筑领域保持和扩大国内领先科技优势，提高民用建筑在节约资源、环境友好型方面的技术创新能力，力争进一步扩大领先于同业竞争者的差距，发挥本公司在国内民用建筑领域增长方式转变的带动力和影响力；在专业施工领域和新开辟的经营领域科技水平力争达到国内同业一流水平；形成一批在国际上有影响力的高端技术。同时，本公司着力抓好以技术中心为核心的企业科技创新组织体系建设。从超前储备、集成完善、工程保证等三个层次，加大科技创新力度、广度和深度。积极利用整合政策和社会资源，发展产、学、研相结合的社会合作。搞好科技开发和科技示范工

程工作，以科技创新为主线，加紧专业化重组和管理流程再造。努力在建筑技术集成创新、建筑节能和环保等方面有新进展，在国内达到领先地位，并力争达到国际一流水平。

## 二、实现发展目标所依据的假设

上述发展计划以本公司现有的业务发展、市场地位和经营优势为依据，但需要基于以下假设：

- 1、国内外政治、经济环境稳定，宏观经济保持良好的发展态势；
- 2、本次股票发行能够如期完成，募集资金能及时到位，投资项目能够按计划完成，生产能力及经济效益不低于预测水平；
- 3、与公司业务有关的国家及地方现行法律、法规、政策无重大改变；
- 4、国家财政、货币政策、外汇市场及资本市场不会发生对公司运营产生重大不利影响的变化；
- 5、公司现有的主要竞争优势继续发挥相应作用；
- 6、无其他人力不可抗拒的因素造成的重大不利影响。

## 三、确保实现上述发展计划拟采用的方式、方法或途径

### （一）以规章制度为保障，增强规划实施和推进的执行力

公司将紧密结合规划工作特点，坚持用制度管理、推动和规范未来的业务发展。通过各项规章制度的逐步健全和完善，为实现规划目标提供保障。

### （二）以规划目标为指针，强化规划落实的评价与考核

公司将按照“横向到边、纵向到底”的原则，通过各项具体措施将规划目标转化为特定任务并层层分解，同时还将设定完成任务的明确期限，督促各方面积极参与，以保证将规划方案切实付诸实施。为了使分、子公司经营者和每位员工都能真正重视规划的实施工作，公司将把分、子公司的规划实施情况与其经营者的业绩考核评价相挂钩，以此决定对公司领导班子的奖惩和年薪兑现。同时将员工的工作结果与其报酬相挂钩，作为

考核每位员工奖惩的重要依据，确保规划目标的顺利实现。

### **（三）以人才建设为重点，做好规划实施的基础环节**

公司将围绕国资委建设好五支职业化的人才队伍的要求，抓好人才的吸引、培养和使用的三个基础环节的各项工作的，努力造就一支数量充足、素质优良、结构合理的人才队伍，大力培育公司内部人才市场，促进人才在系统内的合理流动。

### **（四）加强企业文化建设，促进企业文化与经营管理有机结合**

公司以构建满足和谐社会、和谐企业要求的和谐文化为宗旨，以科学、完善、统一为特征，以品牌战略为先导，创新、推广企业理念，持续打造有助于提高公司核心竞争力的企业文化，以优秀的企业文化保证规划措施的落实和规划目标的实现。

## **四、实现发展目标面临的困难**

实施上述计划时，公司面临的主要困难在于：

1、募集资金如不能如期到位，将影响公司的投资计划、市场拓展计划、技术开发与创新计划和引进人才计划，使公司失去快速扩展的机会；

2、原材料价格持续上涨。随着一系列商品价格的上涨，建筑行业的原材料价格也随之上涨，加大了公司的成本，将影响公司的经营业绩和现金流量，进而影响公司业务计划的实施；

3、跨国和多板块运营可能面临整体管理协调问题；

4、受经济运行周期的影响，基础设施建筑施工行业的发展亦呈现一定的周期性，这种周期性可能会造成公司主营业务波动，从而直接影响本公司主营业务收入。

## **五、业务发展计划与现有业务的关系**

公司以现有主业为基础制订上述发展计划。公司发展计划的实现主要通过募集资金投入。公司发展计划是现有主营业务的延伸，现有主营业务是发展计划的基础。上述发展计划的实施将从整体上提高公司主营业务的经营规模和公司核心竞争力。



## 六、本次募集资金对实现上述业务目标的作用

本次募股计划的成功实施对公司实现上述业务发展目标具有重大的战略意义，主要体现在：为公司发展项目提供必要的资金；建立健全符合现代企业制度要求的公司治理结构；改善公司的资本结构，构建境内上市融资平台，增加未来境内外市场融资的灵活性；有利于提升公司的国内外市场形象。

## 第十三章 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用的基本情况

本公司本次发行 120 亿股 A 股，本次 A 股发行的募集资金在扣除发行费用后用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	募集资金投资金额	募集资金使用进度			
			2009 年	2010 年	2011 年	2012 年
(一)	用于重大工程承包项目的流动资金	849,068	653,611	132,457	63,000	-
	国内工程承包项目	437,373	325,066	77,307	35,000	-
	国外工程承包项目	411,695	328,545	55,150	28,000	-
(二)	普通住宅类房地产开发项目	799,700	398,300	225,500	115,900	60,000
1	长沙市含浦住宅项目	70,000	40,000	20,000	10,000	-
2	济南中建文化城住宅项目	30,000	30,000	-	-	-
3	岳阳彩虹阁住宅项目	4,000	4,000	-	-	-
4	天津阳光金地住宅项目	10,000	10,000	-	-	-
5	惠州中天彩虹城住宅项目	30,000	20,000	10,000	-	-
6	三河北欧小镇住宅项目	10,000	10,000	-	-	-
7	北京颐合天地住宅项目	23,000	23,000	-	-	-
8	福州好来·屋住宅项目	7,000	7,000	-	-	-
9	福州中辉新苑住宅项目	6,000	6,000	-	-	-
10	成都人居大源住宅项目	30,000	25,000	5,000	-	-
11	青岛千智广场住宅项目	10,700	10,700	-	-	-
12	长沙中建桂苑住宅项目	10,000	10,000	-	-	-
13	天津天赐园住宅项目	6,000	6,000	-	-	-
14	都匀银湖星城住宅项目	18,400	7,000	7,000	4,400	-
15	惠州中天山水雅园住宅项目	34,500	18,000	16,500	-	-

序号	项目名称	募集资金投资金额	募集资金使用进度			
			2009年	2010年	2011年	2012年
16	武汉关山住宅项目	69,000	20,000	29,000	20,000	-
17	成都斑竹园住宅项目二期	6,000	6,000	-	-	-
18	天津绮景家园住宅项目	6,000	6,000	-	-	-
19	深圳龙岗万鑫商城住宅项目	15,200	7,200	8,000	-	-
20	长沙华欣公寓住宅项目二期	2,400	2,400	-	-	-
21	北京怀柔安丽家园住宅项目	42,000	22,000	20,000	-	-
22	河北雄县温泉花园住宅项目	47,500	18,000	18,000	11,500	-
23	扬州江阳路住宅项目	42,000	20,000	22,000	-	-
24	潍坊康居花园住宅项目	270,000	70,000	70,000	70,000	60,000
(三)	<b>购置施工机械设备</b>	<b>700,000</b>	<b>300,000</b>	<b>250,000</b>	<b>150,000</b>	<b>-</b>
(四)	<b>基础设施投资项目</b>	<b>1,042,200</b>	<b>481,000</b>	<b>318,700</b>	<b>189,500</b>	<b>53,000</b>
1	太中银铁路项目	100,000	50,000	50,000	-	-
2	山东龙烟铁路项目	30,000	14,000	6,500	6,500	3,000
3	山西宁静一镇城底、岚县地方铁路项目	41,200	24,000	17,200	-	-
4	长沙道路建设项目	80,000	80,000	-	-	-
5	吉林市经济开发区基础设施项目	25,000	25,000	-	-	-
6	无锡太湖新城道桥项目	23,000	23,000	-	-	-
7	宜宾港志诚作业区项目	25,000	15,000	10,000	-	-
8	石武客运专线项目	500,000	150,000	150,000	150,000	50,000
9	阳孟高速公路项目	98,000	50,000	35,000	13,000	-
10	湘潭两路一桥项目	120,000	50,000	50,000	20,000	-
(五)	<b>钢结构加工基地项目</b>	<b>60,000</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(六)	<b>补充公司流动资金</b>	<b>600,000</b>	<b>600,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>合计:</b>	<b>4,050,968</b>	<b>2,462,911</b>	<b>956,657</b>	<b>518,400</b>	<b>113,000</b>

## 二、募集资金超出募集资金项目需求或不足时的安排

公司第一届董事会第二次会议审议通过了《募集资金使用管理办法》。公司将严格遵循专户存放、规范使用、如实披露、严格管理的原则，规范募集资金的使用和管理。在该等资金到位但未立即用于项目建设时，本公司将本着稳健经营的方针，结合经营业务的实际需要，在符合监管规定或获得监管机构认可的情形下，用于安全、稳健的短期投资或其他理财方式。

若本次发行实际募集资金净额低于拟投入项目的资金需求额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目需要调整投资规模，募集资金不足部分由公司通过金融机构贷款等方式自筹解决；若实际募集资金净额超过上述项目拟投入募集资金总额，超过部分将用于补充公司流动资金或偿还公司金融机构贷款。

## 三、本次募集资金投资项目具体情况

### （一）用于重大工程承包项目的流动资金

近年来，公司境内外建筑工程业务经营规模不断扩大，新签合同额、营业额均呈持续增长的态势。截至 2008 年底，公司工程承包业务待施合同额超过 3,300 亿元人民币，并且伴随着公司的成长这一数据将继续增加，需要公司增加相应的资金来满足业务发展需求。此外，建筑施工企业营运资本较高，工程项目具有前期投入大、施工过程长、竣工结算慢、质量保证期长等特点，需要发行人增加流动资金的投入。

近年公司依靠增加银行贷款规模来补充流动资金的不足，但随着施工合同量的增长，资产负债结构已显著失衡，资产负债率不断上升，融资能力下降。因此，公司拟将本次募集资金约 85 亿元用于重大工程项目资金。分别用于境内建筑工程项目和境外国际工程承包项目的流动资金，具体项目如下：

#### 1、国内工程承包项目

公司及下属企业凭借自身实力，承接了国内众多有影响力的重大工程。近期的在施项目包括中央电视台新址工程、国贸三期、华能大厦等著名工程。

按照境内建筑工程通常的行业经营方式，除业主支付部分工程预付款之外，还需总承包方投入一定的项目流动资金用于临时设施搭建和备料。此外，业主实际支付工程进度款通常较实际完成工程量存在一定滞后，需要配套一定的流动资金；并且业主在结算时通常会扣除已完成工程量 5%—10%不等的质量保证金，待工程完工一年后支付。

因此，为确保工程项目顺利完成，公司拟将本次募集资金共计约 44 亿元用于公司及下属企业 12 个工程项目的流动资金，具体项目及募集资金使用情况如下：

单位：万元

	项目名称	开工时间	预计竣工时间	总包合同额 <sup>注1</sup>	募集资金使用量
1	哈大线	2007.08	2012.01	796,282	145,000
2	中央电视台新台建设工程 A 标段	2005.05	2009.12	465,000	64,904
3	武广客运专线武汉站及配套工程	2006.10	2009.12	243,853	59,783
4	中国国际贸易中心三期发展项目 A 阶段工程	2006.03	2009.09	107,100	18,919
5	红沿河核电站	2008.03	2011.10	123,000	21,107
6	华能大厦	2007.04	2009.12	105,812	23,437
7	广州歌剧院工程施工及配合服务	2006.10	2009.8	88,173	26,000
8	中国科学技术馆（新馆）	2006.11	2009.07	68,051	16,977
9	中国工商银行总行业务营运中心办公楼	2007.06	2009.10	62,800	20,755
10	岭澳核电站二期工程	2005.12	2010.01	57,686	13,116
11	惠州市体育中心场	2007.07	2009.12	56,245	12,937
12	北京协和医院干部医疗保健基地项目	2006.09	2009.10	54,776	14,438
	小 计			<b>2,228,778</b>	<b>437,373</b>

注 1：对于联合承包项目，只计本公司承担部分的合同金额

公司将以本次募集资金共计约 44 亿元用于上述境内工程承包项目的流动资金。其中哈大线、中央电视台新台建设工程 A 标段、武广客运专线武汉站及配套工程由本公司或本公司与其他公司联合体作为总承包方，以上项目募集资金由本公司自行投入；其他项目均为本公司的全资控股子公司作为总承包方，募集资金由本公司向全资控股子公司提供委托贷款的方式投入。

## 2、国际工程承包项目

在中东、北非、东南亚等地区，公司的营业额均呈现稳定上升的趋势。由于在国际工程承包项目中需执行菲迪克条款，工程量的审核和结算与实际完成之间至少有 48 天的滞后。并且由于合同语言、货币结算等方面的原因，部分工程的结算期远远超过 48 天。此外，部分海外工程的前期费用（如出国前人员培训、路费等）和建立项目基地费用等，均需要投入一定的资金。

因此，为确保公司国际工程承包项目顺利完成，公司拟将本次募集资金中共约 41 亿元用于公司及下属企业的 8 个国际工程承包项目，具体项目情况如下：

	项目名称	开工时间	预计竣工时间	总包合同额 (万美元)	募集资金使用量 (万元)
1	利比亚 10,000 套住宅	2007.07	2011.04	89,000	123,700
2	阿尔及利亚 13 省监狱项目	2007.06	2009.06	48,000	89,280
3	刚果（布）道路项目	2007.09	2010.03	36,200	34,318
4	巴基斯坦 CENTAURUS	2007.08	2010.05	22,500	40,000
5	阿尔及利亚康斯坦丁大学城 44,000 座教学楼 + 28,000 座床位 + 800 座多功能餐厅	2007.12	2010.04	34,000	65,408
6	阿尔及利亚 CHERAGA368 套别墅	2007.10	2010.03	7,117	30,000
7	阿尔及利亚移动通讯新办公楼	2007.08	2009.03	6,300	14,085
8	巴林酒店项目	2007.07	2009.10	7,845	14,904
	小计			<b>250,962</b>	<b>411,695</b>

公司将以本次募集资金共计约 41 亿元用于上述国际工程承包项目的流动资金。上述国际工程承包项目全部由本公司作为承建单位，募集资金由本公司自行投入。

## （二）普通住宅类房地产开发项目

国六条和国十五条提出了“努力改善房地产投资结构，建立中低价位、中小套型普通商品住房作为主体地位的市场供应体系”的方针和切实调整住房供应结构，制订和实施住房建设规划，明确新建住房结构比例，重点发展普通商品住房、经济适用房和廉租住房的相关政策。国六条和国十五条的提出和实施，将使整个房地产业的产品结构、市场需求、土地供应方式乃至盈利模式均发生较大改变。

对此，本公司拟调整公司房地产开发业务的投资结构，增加对普通住宅项目的开发

与投资，充分发挥大型国有建筑企业在普通住宅开发建设中的规模、技术和成本优势，在二线城市周边地区和三、四线城市中快速有效地增加中低价位房屋产品供给。本次募集资金拟用于投资普通住宅开发项目共 24 个，合计项目总投资金额约 158 亿元，公司拟使用募集资金投资约 80 亿元。除福州中辉新苑项目因属于经济适用房土地性质为划拨用地外，本次发行普通住宅类房地产开发项目土地使用权均为国有出让土地使用权。

保荐机构和发行人律师对本公司募集资金投向的普通住宅类房地产开发项目土地使用权取得情况进行了核查。根据保荐机构和发行人律师的核查结果，除“河北雄县温泉花园住宅项目”和“潍坊康居花园住宅项目”外，其余项目所涉土地均已取得《国有土地使用证》。保荐机构及发行人律师均认为，就以上 2 个项目的土地使用权，项目公司最终办理取得《国有土地使用证》不存在实质性法律障碍。

本公司 24 个普通住宅开发募集资金投资项目中，已经有 23 个项目取得了建设用地规划许可证，潍坊康居花园住宅项目目前尚未取得建设用地规划许可证。潍坊康居花园住宅项目正在整体规划方案的报批工作，在经过规划方案及环保审批等程序后，该项目将向有权部门申请建设用地规划许可证。

本公司 24 个普通住宅开发募集资金投资项目中，已经有 20 个项目取得了建设工程规划许可证，惠州中天山水雅园住宅项目、河北雄县温泉花园住宅项目、扬州江阳路住宅项目、潍坊康居花园住宅项目等 4 个项目正在根据项目进度申请建设工程规划许可证。

本公司也承诺：本公司首次公开发行人民币普通股（A 股）所募集的资金将不会用于支付土地出让金或向他方购买土地使用权。

本次发行普通住宅类房地产开发项目投资基本情况如下：

## 1、长沙市含浦住宅项目

### （1）项目背景情况

含浦住宅项目（又称“中建·含浦大学城”、“中建·麓南郡”）位于长沙望城县南部，地处含浦镇河西含浦科教产业园内，紧邻长沙市区，北靠岳麓山风景区，东邻湘江中段支流靳江河，西南向紧靠长沙市三环线，东北向接近长沙市南大桥猴子石大桥，地理位置十分优越。项目附近交通十分便利，邻接左栗线、长沙市国道绕城公路、长潭西线、含浦大道、京珠高速公路、319 国道等数条交通干线。

本项目规划占地面积 146,952 平方米，总体规划建筑面积 354,704 平方米，其中地上建筑面积为 309,704 平方米，地下建筑面积为 45,000 平方米，容积率为 2.1。容积率内可销售面积 309,704 平方米，其中住宅 299,354 平方米，商铺 10,350 平方米；容积率外另可销售车位 543 个。

本项目由湖南中建地产有限责任公司独立开发。湖南中建地产有限责任公司为中建五局独资设立的有限责任公司，注册资本为 5,500 万元，目前拥有房地产开发企业二级资质。

## **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经望城县发展和改革局望发改[2007]80 号文件予以批准，项目环境影响报告书已经望城县环境保护局望环批[2007]41 号文件批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（望国用（2007）第 186 号）、建设用地规划许可证（编号 200709148）和建设工程规划许可证（望规建副字第 200807083A 号、第 200807083B 号、第 200807083C 号）。本项目根据土地出让合同到期应缴的土地出让金已缴付完毕。

## **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约 70,000 万元，其中土地成本 10,047 万元，建筑安装费用 38,067 万元，其他费用 21,886 万元。经测算，本项目内部收益率为 16.0%。

## **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目已于 2008 年底开工建设，预计 2011 年 12 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 19,034 万元。本项目拟使用本次募集资金 70,000 万元，主要用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。

前述募集资金拟向湖南中建地产有限责任公司提供委托贷款的方式投入本项目。

## **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经望城县环境保护局望环批[2007]41 号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## **2、 济南中建文化城住宅项目**



### (1) 项目背景情况

中建文化城住宅项目（又称“燕山立交桥西北地块一期”）位于济南市文化东路 16 号，地处市中心区域，东临二环东路，紧靠燕山立交桥，地理位置良好。此外，本项目近邻燕山立交公园城市绿化带，东眺龙洞风景区，南望浆水泉和燕子山，环境优美，交通便利，配套齐全，是济南最适宜居住的地区之一。

本项目规划占地面积 37,200 平方米，按规划全部为高层住宅，建筑面积 114,300 平方米，其中：地上建筑面积为 89,300 平方米，地下建筑面积为 25,000 平方米，容积率为 2.4。容积率内可销售面积 88,100 平方米，其中住宅 79,400 平方米，商铺 8,700 平方米；容积率外另可销售车位 456 个。

本项目由山东中建房地产开发公司独立开发。山东中建房地产开发公司为中建八局独资设立的有限责任公司，注册资本为 12,000 万元，目前拥有房地产开发企业三级资质。本项目由中国建筑第八工程局有限公司施工总承包，中国建筑第八工程局有限公司拥有施工总承包特级资质。

### (2) 项目审批文件取得情况

本项目已经济南市发展和改革委员会出具的济发改投资[2006]213 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经济南市环保局济环建审[2006]78 号文批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（历下国用（2006）第 0100081 号、历下国用（2006）第 0100082 号）、建设用地规划许可证（济南市规划局（2005）鲁 01-01-223）、建设工程规划许可证（济南市规划局（2007）鲁 01-01-18）、建筑工程施工许可证（济南市建设委员会编号 20070025）和商品房预售许可证（济建开预许字第（2007）292 号、第（2007）293 号、第（2007）294 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

### (3) 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资约 33,785 万元，其中土地成本 5,174 万元，建筑安装费用 13,215 万元，其他费用 15,396 万元。经测算，本项目内部收益率为 16.2%。

### (4) 项目进展与资金筹措情况

本项目于 2007 年 3 月开工建设，预计 2009 年 6 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目投入包括自有资金和银行贷款在内已超过 32,000 万元。本项目拟使用募集资金

30,000 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款，其余项目资金不足部分，由山东中建房地产开发公司自行筹措解决。

前述募集资金拟以向山东中建房地产开发公司提供委托贷款的方式投入本项目。

### **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经济南市环保局济环建审[2006]78 号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## **3、岳阳彩虹阁住宅项目**

### **(1) 项目背景情况**

彩虹阁住宅项目（又名“彩虹阁商住楼”）位于湖南省岳阳市岳阳楼区，与岳阳楼区委区政府隔路相望，距离商业步行街和火车站约 10 分钟车程。项目处于城区通向开发区的咽喉地段，附近的巴陵东路是岳阳楼区东西向的主干道，连接市区和开发区，地块周边主要公交线路可以连接开发区、火车站南站以及岳阳楼景区的东西向路线，到达市区各地均通达便捷。

本项目规划占地面积 3,767 平方米，总体规划建筑面积 22,309 平方米，其中地上建筑面积为 19,680 平方米，地下建筑面积为 2,629 平方米，容积率为 5.2。容积率内可销售面积 19,260 平方米，其中住宅 14,428 平方米，商铺 4,832 平方米；容积率外另可销售车位 53 个。

本项目由湖南中建地产有限责任公司独立开发。湖南中建地产有限责任公司为中建五局独资设立的有限责任公司，注册资本为 5,500 万元，目前拥有房地产开发企业二级资质。本项目由中国建筑第五工程局有限公司第一建筑工程公司施工总承包，中国建筑第五工程局有限公司第一建筑工程公司拥有施工总承包一级资质。

### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经岳阳市发展和改革委员会出具的岳发改[2006]355 号、岳发改投[2006]41 号文件批准立项，并取得岳阳市环境保护局的批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（岳国用（2006）第 00092 号）、建设用地规划许可证（岳规（用）

2006048 号)、建设工程规划许可证(岳规(工)2007007 号)、建筑工程施工许可证(编号 430602200704280101)、商品房预售许可证(岳房预字(2007)第 150 号)。本项目土地出让金已缴付完毕。

### (3) 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资约 4,000 万元,其中土地成本 1,118 万元,建筑安装费用 2,055 万元,其他费用 825 万元。经测算,本项目内部收益率为 14.4%。

### (4) 项目进展与资金筹措情况

本项目于 2007 年 6 月开工建设,预计 2009 年 5 月竣工。截至 2008 年 12 月,本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 3,558 万元。本项目拟使用募集资金 4,000 万元,用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。

前述募集资金拟以向湖南中建地产有限责任公司提供委托贷款的方式投入本项目。

### (5) 环保情况及解决措施

本项目全部为住宅,对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中,将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目已经取得岳阳市环保局的批准,本公司将严格按照环保要求,采取必要的降噪抑尘措施,以降低不利影响。

## 4、天津阳光金地住宅项目

### (1) 项目背景情况

阳光金地项目地处塘沽城区中心区域,位于天津市总体规划所确定的“一轴两带三区”中的“轴”、“带”交汇处。项目所在地区是滨海新区“十一五”规划所确定的七个城市发展功能区中的中心商务区,区位优势明显,将成为塘沽区乃至滨海新区居住和商业集中地带。

本项目规划占地面积 8,437 平方米,总体规划建筑面积 28,991 平方米,其中地上建筑面积为 2.4 万平方米,地下建筑面积为 0.5 万平方米,容积率为 2.9。容积率内可销售面积 2.9 万平方米,其中住宅 1.8 万平方米,商铺 1.1 万平方米;容积率外另可销售车位 88 个。

本项目由天津兴渤海建设发展有限公司独立开发。天津兴渤海建设发展有限公司为中建六局第三建筑工程有限公司与天津市渤海规划设计院和天津市佳特置业有限公司

合资设立的有限责任公司，目前注册资本为 1,000 万元，拥有房地产开发企业四级资质。前述三家股东持股比例分别为 88%、6%和 6%，各股东按出资比例进行利润分配。

本项目由浙江宝业建设集团有限公司施工总承包，浙江宝业建设集团有限公司拥有施工总承包特级资质。

## **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经天津市塘沽区发展计划委员会出具的行政许可[2005]129号文件批准立项，项目环境影响报告书已经天津市塘沽区环保局批准。目前本项目已取得国有土地使用权证（塘单国用（2005）第 113 号、塘单国用（2005）第 157 号）、建设用地规划许可证（塘地让[2005]-10 号）、建设工程规划许可证（建证（住）[2006]-2 号）、建筑工程施工许可证（1210721200604001 号）和商品房预售许可证（津国土房售许字[2006]第 369-001 号、[2007]第 229-001 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

## **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约 16,000 万元，其中土地成本 3,978 万元，建筑安装费用 7,918 万元，其他费用 4,104 万元。经测算，本项目内部收益率为 13.8%。

## **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目已于 2006 年开工建设，预计 2009 年 4 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 15,084 万元。本项目拟使用募集资金 10,000 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由天津兴渤海建设发展有限公司自筹解决。

前述募集资金拟采用向天津兴渤海建设发展有限公司增资的方式投入本项目，即由中建六局第三建筑工程有限公司向天津兴渤海建设发展有限公司增资 10,000 万元，同时项目公司其他股东同比例增资，各股东持股比例不变。

## **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经天津市环保局的批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## **5、惠州中天彩虹城住宅项目**

### **(1) 项目背景情况**

中天彩虹城项目位于惠州市惠阳区南部的淡水镇（惠阳区行政中心），与深圳龙岗相接，距深圳中心区 58 公里，至惠城区 30 公里。项目处于惠阳通往大亚湾的主干道上，紧临惠阳新的商业中心，周边拥有良好的教育配套设施，地理位置优越。

本项目规划占地面积 89,156 平方米，总体规划建筑面积 460,024 平方米，其中地上建筑面积为 369,920.3 平方米，地下建筑面积为 90,103.7 平方米，容积率为 4.1。容积率内可销售面积 360,240 平方米，其中住宅 331,142 平方米，商铺 29,099 平方米；容积率外另可销售车位 2,897 个。

本项目由惠州市中天兴源实业有限公司开发。惠州市中天兴源实业有限公司为中建四局(通过其下属子公司)与惠州市大亚湾腾辉实业有限公司合资设立的有限责任公司，目前注册资本人民币 3,000 万元。中建四局下属的广东中建投资发展有限公司持有其 50% 股权，中建四局下属的贵州广投地产开发公司持有其 10% 股权，惠州市大亚湾腾辉实业有限公司持有其 40% 的股权；合资各方按出资比例进行利润分配。

本项目由中国建筑第四工程局有限公司施工总承包，中国建筑第四工程局有限公司拥有施工总承包特级资质。

### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经惠州市惠阳区发展和改革局出具的惠阳发改字（2007）010 号、（2007）012 号、（2007）020 号、（2007）021 号、（2007）022 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经惠州市惠阳区环境保护局出具的惠阳环建函[2007]31 号、[2007]68 号批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（惠阳国用（2006）第 0101497 号、第 0101498 号）、建设用地规划许可证（惠阳规地字[2006]1512 号、[2006]1513 号）、建设工程规划许可证（惠阳规建字[2007]0137 号、[2007]0138 号、[2007]0139 号、[2007]0140 号、[2007]0141 号、[2007]0142 号、[2007]0143 号、[2007]0144 号、[2007]0145 号、[2007]0146 号）、建筑工程施工许可证（4425210703190201 号）、商品房预售许可证（惠阳预许字（2007）第 062 号、（2007）第 063 号、（2007）第 064 号、（2007）第 065 号、（2007）第 066 号、（2007）第 067 号、（2007）第 068 号、（2007）第 069 号、（2007）第 070 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

### **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约 49,350 万元，其中土地成本 3,214 万元，建筑安装费用 41,402 万元，其他费用 4,734 万元。经测算，本项目内部收益率为 13.6%。

#### **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目已于 2007 年 3 月开工建设，预计 2009 年 9 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 47,340 万元。本项目拟使用募集资金 30,000 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由惠州市中天兴源实业有限公司自筹解决。

前述募集资金拟采用向惠州市中天兴源实业有限公司增资的方式投入本项目，即由中建四局通过其子公司向项目公司增资 30,000 万元，同时项目公司其他股东同比例增资，各股东持股比例不变。

#### **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经惠州市惠阳区环境保护局出具的惠阳环建函[2007]31 号、[2007]68 号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

### **6、三河北欧小镇住宅项目**

#### **(1) 项目背景情况**

北欧小镇项目位于河北省三河市燕郊经济技术开发区，地处燕郊开发区的中心地带，东临核工业部燕宁小区，南临学院路，西临迎宾路，紧靠开发区政府与燕郊公园，地理位置十分优越。项目周边银行、商场、公园、学校、医院等配套设施齐全。

项目规划占地面积 107,459 平方米，总体规划建筑面积 168,694 平方米，其中地上建筑面积为 164,757 平方米，地下建筑面积为 3,937 平方米，容积率为 1.6。容积率可销售面积 162,500 万平方米，其中住宅 157,727 平方米，商铺 3,526 平方米，车库 1,247 平方米。

本项目由中建华远房地产开发有限责任公司开发。中建华远房地产开发有限责任公司为中建二局房地产开发有限公司与河北三河华远房地产开发公司共同出资设立的有限责任公司，目前注册资本为 1,000 万元，拥有房地产开发企业四级资质。其中中建二

局房地产开发有限公司持有 52% 股权，河北三河华远房地产开发公司持有其余 48% 的股权；合资各方按出资比例进行利润分配。

本项目由中国建筑第二工程局有限公司、三河市第三建筑工程有限公司、中建保华建筑有限责任公司施工承包，分别拥有施工总承包特级、二级、一级资质。

## **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经燕郊经济技术开发区管理委员会出具的燕郊经字[2004]045 号文件、三河市发展计划局出具的三计字[2004]85 号文件、燕郊经济技术开发区管理委员会出具的燕郊经字[2005]090 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经市环境保护局廊环管[2004]607 号、三环管字[2005]第 8 号批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（三用燕开字第 2004-025 号、第 2004-084 号）、建设用地规划许可证（廊规用地 2005-070、廊规用地 2004-45-A）、建设工程规划许可证（廊规工程 H[2004]095、H[2004]098、H[2004]154、H[2004]157、H[2004]159、H[2004]136）、建筑工程施工许可证（编号第 2004-027 号、第 2004-033 号、第 2005-035 号、第 2005-052 号、第 2005-063 号）和商品房预售许可证（三房预售证第 095 号、第 129 号、第 143 号、第 158 号、第 179 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

## **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约 22,140 万元，其中土地成本 6,657 万元，建筑安装工程费用 11,817 万元，其他费用 3,666 万元。经测算，本项目内部收益率为 13.9%。

## **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目一期已开发完毕，二期已于 2005 年 9 月开工建设，预计 2009 年 6 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 21,070 万元。本项目拟使用募集资金 10,000 万元，用于项目二期开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由中建华远房地产开发有限责任公司自筹解决。

前述募集资金拟采用向中建华远房地产开发有限责任公司增资的方式投入本项目，即由中建二局房地产开发有限公司向项目公司增资 10,000 万元，同时项目公司其他股东同比例增资，各股东持股比例不变。

## **(5) 环保情况及解决措施**

本项目的建设内容主要为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经市环境保护局廊环管[2004]607号、三环管字[2005]第8号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## 7、北京颐合天地住宅项目

### (1) 项目背景情况

颐合天地项目位于北京市大兴区黄村卫星城北部，地处南五环路边，周边交通十分便利。目前项目周边约百亩森林公园在建，各项市政配套设施均在规划建设中，未来将成为京城新的居住核心。

本项目规划占地面积 290,517 平方米，总体规划建筑面积 306,280 平方米，其中地上建筑面积为 281,690 平方米，地下建筑面积为 24,590 平方米，容积率约为 0.9。容积率内可销售面积 290,500 万平方米，其中住宅 270,000 平方米，商铺 20,500 平方米，车位 1,800 个。

本项目由北京震环房地产开发有限公司开发。北京震环房地产开发有限公司为中建一局与其全资子公司中建一局建设发展有限公司共同出资设立的有限责任公司，目前注册资本为 5,000 万元，拥有房地产开发企业暂定资质。其中中建一局持有其 46% 股权，中建一局建设发展有限公司持有其 54% 的股权，各股东按出资比例进行利润分配。

本项目由中国建筑一局（集团）有限公司、北京中关村开发建设股份有限公司施工总承包，两者均拥有施工总承包特级资质。

### (2) 项目审批文件取得情况

本项目已经北京市发展计划委员会和北京市建设委员会京计投资字[2002]161号文件和京计投资字[2002]1368号批准立项，项目环境影响报告书已经北京市环保局京环保监督审字[2002]81号批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（京兴国用（2003出）字第175号、京兴国用（2005出）字第002号）、建设用地规划许可证（2002规地字0340号）、建设工程规划许可证（2002规建字1429号、2002规建字1784号、2003规大建字0039号、2003规大建字0099号、2005规（大）建字0060号、2006规（大）建字0052号）、建筑工程施工许可证（14（建）2002.2978、00（建）2003.0784、00（建）2003.1135、00（建）2003.3077、00（建）2005.2129、[2006]施建字1696



号)和商品房预售许可证(京房售证字(2003) 197号、(2005) 574号、(2006) 400号)。本项目土地出让金已缴付完毕。

### (3) 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资 68,726 万元,其中土地成本 11,039 万元,建筑安装费用 40,198 万元,其他费用 17,489 万元。经测算,本项目内部收益率为 12.3%。

### (4) 项目进展与资金筹措情况

本项目分三期开发建设,一期、二期已建设完毕,三期预计于 2009 年 5 月竣工。截至 2008 年 12 月,本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 67,578 万元。本项目拟使用本次募集资金 23,000 万元,用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分,由北京震环房地产开发有限公司自筹解决。

前述募集资金拟以向北京震环房地产开发有限公司提供委托贷款的方式投入本项目。

### (5) 环保情况及解决措施

本项目全部为住宅,对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中,将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经北京市环保局京环保监督审字[2002]81号文件批准,本公司将严格按照环保要求,采取必要的降噪抑尘措施,以降低不利影响。

## 8、福州好来·屋住宅项目

### (1) 项目背景情况

好来·屋项目(又名“碧水云天·步行街”)位于福州市鼓山新区福马路南侧、浦东河西侧,与刚刚竣工的鼓山中心区水上公园毗邻;项目西靠连江路,北接福马路,南连江滨大道,具有交通便利、环境优美、配套设施齐全的优点。该地区处于福州市东扩的起点,未来将成为福州市东区的金融商贸中心。

本项目规划占地面积 43,059 平方米,总体规划建筑面积 88,927 平方米,其中地上建筑面积为 77,627 平方米,地下建筑面积为 11,300 平方米,容积率为 1.8。容积率内可销售面积 86,000 万平方米,其中住宅 59,764 平方米,商铺 23,009 平方米,车位 235 个。

本项目由中建七局第三建筑有限公司房地产开发公司开发。该公司为中建七局第三建筑有限公司的全资子公司，注册资本为 800 万元，目前拥有房地产开发企业三级资质。本项目由中国建筑第七工程局有限公司施工总承包，中国建筑第七工程局有限公司拥有施工总承包特级资质。

## **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经福州市发展计划委员会予以备案，备案编号 100040010 号，项目环境影响报告书已经福州市环境保护局批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（榕国用（2004）第 00423700216 号）、建设用地规划许可证（榕规（2004）用地第 10146 号）、建设工程规划许可证（榕规（2005）建字第 00068 号、第 00133 号）、建筑工程施工许可证（福州市建设局编号 350005200501100101 号）和商品房预售许可证（[2005]榕房许字第 2026 号、第 2135 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

## **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约 21,300 万元，其中土地成本 6,459 万元，建筑安装费用 11,560 万元，其他费用 3,281 万元。经测算，本项目内部收益率为 13.1%。

## **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目于 2005 年开工建设，预计 2009 年 4 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 19,980 万元。本项目拟使用募集资金 7,000 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由中建七局第三建筑有限公司房地产开发公司自筹解决。

前述募集资金拟以向中建七局第三建筑有限公司房地产开发公司提供委托贷款的方式投入本项目。

## **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经取得福州市环境保护局批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## **9、福州中辉新苑住宅项目**

### (1) 项目背景情况

中辉新苑项目位于福州市晋安区前横路 252 号，毗邻前横路、红光路，与福马路咫尺之隔，交通十分便捷。项目居住建筑全部座北朝南，楼间距宽敞并设有中心花园、文化会馆、卫生站等生活配套设施。

本项目规划占地面积 36,327 平方米，总体规划建筑面积 62,141 平方米，其中：地上建筑面积为 59,134 平方米，地下建筑面积为 3,007 平方米，容积率为 1.8。容积率内可销售面积 60,921 平方米，其中住宅 58,300 平方米，商铺 2,621 平方米，车位 49 个。

本项目由中建七局第三建筑有限公司房地产开发公司开发。该公司为中建七局第三建筑有限公司的全资子公司，注册资本为 800 万元，目前拥有房地产开发企业三级资质。本项目由中国建筑第七工程局有限公司施工总承包，中国建筑第七工程局有限公司拥有施工总承包特级资质。

### (2) 项目审批文件取得情况

本项目已经福州市发展计划委员会、福州市住房委员会办公室、福州市国土资源局联合出具的榕计基[2003]128 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经福州市环境保护局批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（榕国用（2006）第 34334200261 号）、建设用地规划许可证（榕规（2005）用地第 00052 号）、建设工程规划许可证（榕规（2006）建字第 00023 号、第 00222 号）、建筑工程施工许可证（福州市建设局编号 350005200602240101 号、350005200610190101 号）和商品房预售许可证（榕房（2007）许字第 2634 号、2831 号）。由于本项目属于经济适用房，土地性质为划拨用地，无需缴纳土地出让金。

### (3) 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资约 9,000 万元，其中土地成本 1,816 万元，建筑安装费用 6,835 万元，其他费用 349 万元。经测算，本项目内部收益率为 14.8%。

### (4) 项目进展与资金筹措情况

本项目于 2006 年开工建设，预计 2009 年 3 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 8,667 万元。本项目拟使用募集资金 6,000 万

元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由中建七局三公司房地产开发公司自筹解决。

前述募集资金拟以向中建七局第三建筑有限公司房地产开发公司提供委托贷款的方式投入本项目。

### **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经取得福州市环保局的批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## **10、成都人居大源住宅项目**

### **(1) 项目背景情况**

人居大源项目位于成都市高新区花荫村，距市政府新办公区 4 公里左右，距会展商务中心和高科技产业中心 1 公里左右，项目周边有天府大道、站华路、元华路、正在建设的地铁 1 号线等，交通环境非常顺畅。

本项目规划占地面积 33,352 平方米，总体规划建筑面积 180,489 平方米，其中地上建筑面积为 151,418 平方米，地下建筑面积为 29,071 平方米，容积率为 4.5。容积率可销售面积 148,877 平方米，全部为住宅，车位 975 个。

本项目由西南房屋综合开发公司与合作方成都人居置业有限公司联合开发。西南房屋综合开发公司为中国建筑西南设计研究院有限公司全资下属子公司，注册资本 1,300 万元，拥有房地产开发企业三级资质；成都人居置业有限公司是成都市政府下属全资国有房地产开发企业，注册资本 15,000 万元。双方的合作方式为：①成都人居置业有限公司拥有项目地块的开发权；②西南房屋综合开发公司负责投入全部开发资金，并控制项目建设及销售的全部过程，承担项目开发的全部风险，并享有项目开发的全部收益；③成都人居置业有限公司获得总开发成本的 0.5% 作为开发管理费用。

### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经成都高新区经贸发展局出具的成高经审[2007]77 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经成都高新区环保局成高环函[2007]52 号批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（成高国用[2007]1425 号）、建设用地规划许可证（高新规

[2007]028 号)、建设工程规划许可证(高新规[2007]212 号)、建筑工程施工许可证(编号 CGGJ(2008)-J073、CGGJ(2008)-J085)。本项目土地出让金已缴付完毕。

### (3) 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资约 32,248 万元,其中土地成本 4,200 万元,建筑安装工程费 20,510 万元,其他费用 7,538 万元。经测算,本项目内部收益率为 14.8%。

### (4) 项目进展与资金筹措情况

本项目于 2008 年初开工建设,预计 2010 年竣工。截至 2008 年 12 月,本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 32,050 万元。本项目拟使用募集资金 30,000 万元,用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分,由西南房屋综合开发公司自筹解决。

前述募集资金拟以向西南房屋综合开发公司提供委托贷款的方式投入本项目。

### (5) 环保情况及解决措施

本项目全部为住宅,对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中,将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经成都高新区环保局成高环函[2007]52 号文件批准,本公司将严格按照环保要求,采取必要的降噪抑尘措施,以降低不利影响。

## 11、青岛千智广场住宅项目

### (1) 项目背景情况

千智广场项目(二期)位于青岛经济技术开发区香江路和井冈山路交汇处,地处开发区的政治、金融和商业中心。随着开发区基础设施的不断完善,目前项目周边已形成较完善的交通网络,2007 年济青高速南线通车后,交通将更加方便。千智广场一期已经建成较为完善的市政配套设施,且已树立良好的品牌知名度,预计二期的销售前景非常良好。

本项目规划占地面积 33,270 平方米,总体规划建筑面积 84,495 平方米,其中地上建筑面积为 75,111 平方米,地下建筑面积为 9,384 平方米,容积率为 3.0。容积率内可销售面积 72,907 万平方米,其中住宅 27,127 平方米,商铺 11,247 平方米,车位 471

个。

本项目由青岛千和源集团有限公司开发。青岛千和源集团有限公司注册资本为1,000万元，拥有房地产开发企业四级资质。中建八局持有其70%的股权，自然人苏少勇、刘秀兰和苏莉各持有其10%的股权；公司各方按出资比例进行利润分配。

本项目由中国建筑第八工程局有限公司施工总承包，中国建筑第八工程局有限公司拥有施工总承包特级资质。

## **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经青岛经济技术开发区、青岛市黄岛区发展和改革局出具的青开发改发[2007]73号文件批准备案，项目环境影响报告书已经青环黄岛审字[2007]048号文件批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（黄国用（2003）字第202号）、建设用地规划许可证（青规黄函业字（2006）259号）、建设工程规划许可证（青规黄建管字（2006）170号）、建设工程施工许可证（编号370211200711300101）、商品房预售许可证（青房注字（青开07）第031号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

## **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约15,300万元，其中土地成本951万元，建筑安装费用13,500万元，其他费用1,200万元。经测算，本项目内部收益率为15.5%。

## **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目于2007年开工建设，预计2009年7月竣工。截至2008年12月，本项目投入包括自有资金和银行贷款在内已超过14,500万元。本项目拟使用募集资金10,700万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由青岛千和源集团有限公司自筹解决。

前述募集资金拟采用向青岛千和源集团有限公司增资的方式投入本项目。即由本公司向青岛千和源集团有限公司增资10,700万元，同时项目公司其他股东同比例增资，各股东持股比例不变。

## **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经青岛市环保局

青环黄岛审字[2007]048号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## 12、长沙中建桂苑住宅项目

### (1) 项目背景情况

中建桂苑项目位于长沙市井圭路，离韶山路约 800 米，项目周边交通便捷，银行、邮政、医院等配套设施齐备。根据长沙市政府总体规划，井圭路预计于 2007 年底通车，项目市场前景良好。

本项目规划占地面积 46,534 平方米，总体规划建筑面积 135,000 平方米，其中地上建筑面积为 113,977 平方米，地下建筑面积为 21,023 平方米，容积率为 2.5。容积率内可销售面积 112,627 平方米，其中住宅 102,627 平方米，商铺 10,000 平方米，车位 524 个。

本项目由湖南中建地产有限责任公司开发。湖南中建地产有限责任公司为中建五局独资设立的有限责任公司，注册资本为 5,500 万元，目前拥有房地产开发企业二级资质。本项目由中国建筑第五工程局有限公司施工总承包，中国建筑第五工程局有限公司拥有施工总承包特级资质。

### (2) 项目审批文件取得情况

本项目已经湖南省发展和改革委员会出具的湘发改投[2005]571 号和湘发改投资[2005]767 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经长沙市环保局出具的《关于建设工程环境保护措施审核意见的通知》（编号：07-P-211）批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（长国用（2005）第 032391 号、第 032392 号、第 032393 号、第 032394 号、第 000774 号）、建设用地规划许可证（出[2004]0342 号）、建设工程规划许可证（建 1[2005]0129 号、建 1[2005]0200 号、建 1[2005] 0239 号、建 1[2006]0039 号）、建筑工程施工许可证（43000020050825-0101、43000020060419-0101、43000020050630-0401、43000020050919-0101）和商品房预售许可证（长房售许字 2005 第 4031 号、第 4032 号、第 4033 号、第 4267 号、第 4268 号、第 4269 号、第 4321 号、第 4322 号；长房售许字 2006 第 4515 号、第 4800 号、第 4801 号、第 4802 号、第 4803 号、第 4804 号、第 4805 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

### (3) 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资约 16,000 万元，其中土地成本 2,000 万元，建筑安装费用 13,500 万元，其他费用 500 万元。经测算，本项目内部收益率为 15.9%。

#### **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目于 2005 年 9 月开工建设，预计 2009 年 5 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 15,091 万元。本项目拟使用募集资金 10,000 万元，用于投入项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由湖南中建地产有限责任公司自筹解决。

前述募集资金拟以向湖南中建地产有限责任公司提供委托贷款的方式投入本项目。

#### **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经长沙市环保局出具的《关于建设工程环境保护措施审核意见的通知》（编号：07-P-211）批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

### **13、天津天赐园住宅项目**

#### **(1) 项目背景情况**

天赐园项目（又名“和平区新兴路广顺新园”）坐落于天津市南京路与新兴路、万全道的合围之处。项目规划占地面积 27,852 平方米，总建筑面积 101,631 平方米，容积率为 3.6。

本项目由中建六局的全资子公司天津广顺房地产开发有限公司全资开发，公司成立于 1998 年，注册资本 3,000 万元，目前拥有房地产开发企业二级资质。本项目由中国建筑第六工程局有限公司及天津市建工工程总承包有限公司施工承包，两者拥有施工总承包特级资质。

#### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经天津市建设管理委员会建房[2004]1030 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经天津市和平区环境保护局津环保管表[2004]33 号文件批准。目前项目已经取得国有土地使用证（和单国用 2003 第 073 号）、建设用地规划许可证（2004 津地证字 0146）、建设工程规划许可证（2003 津住证字 0071 号、2004 津住证字 0067 号）、



建筑工程施工许可证（津建施许 1210120200410054 号、1210130200502007 号、121012020031024 号、1210120200409001 号、1210120200408012 号、121012020040580 号）、商品房预售许可证（2004 津房售字第 377-01 号、第 397-01 号、第 351-01 号、第 299-01 号、第 299-02 号、第 299-03 号；2005 津房售字第 267-001 号、第 267-002 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

### （3） 投资估算及经济效益分析

本项目预计总投资约 23,000 万元，其中：土地费用 6,545 万元，建筑安装费用 10,574 万元，其它费用 5,881 万元。经测算，本项目内部收益率为 14.2%。

### （4） 项目进展与资金筹措情况

本项目建设年限自 2004 年开工建设，预计 2009 年 4 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目投入包括自有资金和银行贷款在内已超过 21,000 万元。本项目拟使用募集资金 6,000 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由天津广顺房地产开发有限公司自筹解决。

前述募集资金拟以向天津广顺房地产开发有限公司提供委托贷款的方式投入本项目。

### （5） 环保情况及解决措施

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经天津市环保局津环保管表[2004]33 号文件的批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## 14、都匀银湖星城住宅项目

### （1） 项目背景情况

都匀银湖星城项目位于都匀市经济开发区内，东临四一四医院、207 省道，南临黔南师范学院，西临城市快速主干道，北靠建设中的港商住宅区、城市次干道，距贵新高速都匀北出口路 1.5 公里，距都匀商业中心仅 3 公里，交通便利、环境幽雅、配套设施齐全。

本项目规划共包括 34 幢高层及小高层住宅楼，拟分四期进行开发。项目规划占地

面积 110,931 平方米，项目总体规划建筑面积 403,000 平方米，其中地上建筑面积为 375,000 平方米，地下建筑面积为 28,000 平方米，容积率为 3.0。容积率内可销售面积 328,900 万平方米，其中住宅 320,000 平方米，商铺 8,900 平方米，车库 1,000 个。

本项目由都匀银河房地产开发有限责任公司独立开发。都匀银河房地产开发有限责任公司为中建四局所属贵州黔南华地地产开发有限公司与都匀市坝固矿业有限责任公司、黔南州利达地产开发有限公司及自然人马靖合资设立，目前注册资本为 1,200 万人民币，其中贵州黔南华地地产开发有限公司持有约 33.3% 的股权，都匀市坝固矿业有限责任公司持有约 33.3% 的股权、马靖持有约 33.2% 的股权、黔南州利达地产开发有限公司持有 0.1% 的股权；合资各方按出资比例进行利润分配。

## (2) 项目审批文件取得情况

本项目已经都匀市发展和改革局匀发改投资备案[2007]168 号、[2007]239 号文件核准备案，项目环境影响报告书已经都匀市环境保护局批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（匀开国用（2006）第 34 号）、建设用地规划许可证（开（2007）022 号）、建设工程规划许可证（开（2007）048 号、开（2007）049 号、开（2007）050 号）、建筑工程施工许可证（编号 5227012007120303101、5227012007120303201、5227012007120303301、5227012008051501301、5227012008051501401、5227012008081902301、5227012008090902501）。

## (3) 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资约 55,000 万元，其中土地成本 4,646 万元，建筑安装工程费用 38,333 万元，其他费用 12,021 万元。经测算，本项目内部收益率为 14.6%。

## (4) 项目进展与资金筹措情况

本项目已于 2008 年下半年开工建设，预计 2014 年竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 10,655 万元。本项目拟使用募集资金 18,400 万元，用于投入项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由都匀银河房地产开发有限责任公司自筹解决。

募集资金拟采用向都匀银河房地产开发有限责任公司增资的方式投入本项目，同时项目公司其他股东同比例增资，各股东持股比例不变。

## **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经取得都匀市环保局的批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## **15、惠州中天山水雅苑住宅项目**

### **(1) 项目背景情况**

中天山水雅苑项目座落在惠阳区淡水镇古屋高屋村，位于惠州市惠阳区白云路与深汕高速的交汇处，与深汕高速公路平行。该项目规划占地面积 198,146 平方米，总体规划建筑面积 328,751 平方米，其中住宅 238,644 平方米，商业 11,453 平方米。

本项目由惠州市中天兴源实业有限公司开发。惠州市中天兴源实业有限公司为中建四局(通过其下属子公司)与惠州市大亚湾腾辉实业有限公司合资设立的有限责任公司，目前注册资本人民币 3,000 万元。中建四局下属的广东中建投资发展有限公司持有其 50% 股权，中建四局下属的贵州广投地产开发公司持有其 10% 股权，惠州市大亚湾腾辉实业有限公司持有其 40% 的股权。合资各方按出资比例进行利润分配。

### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经惠州市惠阳区发展和改革局惠阳发改字(2007)176号、(2007)177号、(2007)189号、(2007)190号、(2007)191号和(2007)192号文件核准，项目环境影响报告书已经惠州市惠阳区环境保护局出具的惠阳环建函[2007]422号批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证(惠阳国用(2007)第0100779号)、建设用地规划许可证(惠阳规地字[2007]0797号)。本项目土地出让金已缴付完毕。

### **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约 57,470 万元，其中土地成本 14,274 万元，建筑安装费用 35,913 万元，其他费用 7,283 万元。经测算，本项目内部收益率为 13.8%。

### **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目计划于 2008 年底开工建设，预计 2010 年竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 14,489 万元。本项目拟使用募集资金 34,500 万元，用于投入项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，

由惠州市中天兴源实业有限公司自筹解决。

募集资金拟采用向惠州市中天兴源实业有限公司增资的方式投入本项目，即由中建四局向项目公司增资 34,500 万元，同时项目公司其他股东同比例增资，各股东持股比例不变。

#### **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经惠州市惠阳区环境保护局出具的惠阳环建函[2007]422 号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

### **16、武汉关山住宅项目**

#### **(1) 项目背景情况**

关山住宅项目（又名“中建·仁和世家”、“中建·康城”、“中建·关南花园”）位于武汉东湖新技术开发区关山一路 1 号，地块分布在关山大道两边。项目规划占地面积 90,843 平方米，规划总建筑面积 226,565.9 平方米，其中包括商铺面积 9,880 平方米。

该项目由武汉中建三局东湖月郡地产有限公司独立开发。武汉中建三局东湖月郡地产有限公司为本公司全资子公司中建三局房地产开发有限公司注册成立的全资项目公司，成立于 2007 年 8 月，注册资本 1,000 万元。

#### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经武汉市发展和改革委员会出具的武发改核新字[2007]14 号文件核准立项，项目环境影响报告书已经武汉市环保局武环新管[2007]19 号文件批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（武新国用（2007）第 117 号、第 118 号、第 119 号）、建设用地规划许可证（编号 0637813）、建设工程规划许可证（武规（东开）建[2008]013 号）、建筑工程施工许可证（编号 4201982007110100314014001）。本项目土地出让金已缴付完毕。

#### **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目总投资约 69,000 万元，其中土地成本 16,991 万元，建筑安装费用 36,300 万元，其他费用 15,709 万元。经测算，本项目内部收益率为 14.3%。

#### **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目已于 2007 年底开工建设，预计 2010 年竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 20,677 万元。本项目拟使用募集资金 69,000 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由武汉中建三局东湖月郡地产有限公司自筹解决。

前述募集资金拟以向武汉中建三局东湖月郡地产有限公司提供委托贷款的方式投入本项目。

#### **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经武汉市环境保护局武环新管[2007]19 号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

### **17、成都斑竹园住宅项目二期**

#### **(1) 项目背景情况**

斑竹园项目二期（又名“专家住宅二期”）位于成都市新都区斑竹园镇大江村，距离成都市区 20 分钟车程。本项目总占地面积 97,994 平方米，分 A、B 两区开发建设（本次募集资金用于 B 区建设），其中 B 区占地面积 30,250 平方米，规划建筑面积 15,000 平方米，其中地上建筑面积为 11,000 平方米，地下建筑面积为 4,000 平方米。容积率内可销售面积 15,000 万平方米，全部为住宅，车位 82 个。

项目由西南房屋综合开发公司开发。西南房屋综合开发公司为中国建筑西南设计研究院有限公司独资设立的有限责任公司，注册资本 1,300 万元，目前拥有房地产开发企业三级资质。

#### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经成都市新都区发展计划局新计投资[2003]040 号、新计投资[2004]093 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经成都市新都区环保局批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（新都国用（2006）第 1922 号）、建设用地规划许可证（编号[03]第 42 号）、建设工程规划许可证（编号[04]第 78 号）、建筑工程施工许可证

(510125200407310101、510125200407310201)。本项目土地出让金已缴付完毕。

### (3) 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资约 12,000 万元，其中 B 区投资约 6,180 万元，包括土地成本 574 万元，建筑安装费用 3,000 万元，其他费用 2,606 万元。经测算，本项目内部收益率为 15.7%。

### (4) 项目进展与资金筹措情况

本项目 A 区已开发建设完毕，B 区已于 2008 年开工建设，预计 2010 年竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 973 万元。本项目拟使用募集资金 6,000 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由西南房屋综合开发公司自筹解决。

前述募集资金拟以向西南房屋综合开发公司提供委托贷款的方式投入本项目。

### (5) 环保情况及解决措施

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经取得成都市新都区环保局的批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## 18、天津绮景家园住宅项目

### (1) 项目背景情况

绮景家园项目（又名“宜白路广顺新园”）位于天津市北辰区滦河道北侧、姚江西路东侧的新宜白大道，紧临普济河道立交桥，距京津高速公路宜兴埠口约 2 公里，在天津市规划的铁东居住区范围之内。本项目规划占地面积 17,996.5 平方米，总体规划建筑面积 19,806 平方米，容积率为 1.1。

本项目由中建六局全资子公司天津广顺房地产开发有限公司全资开发，公司成立于 1998 年，注册资本 3,000 万元，目前拥有房地产开发企业二级资质。本项目由中国建筑第六工程局有限公司施工总承包，中国建筑第六工程局有限公司拥有施工总承包特级资质。

### (2) 项目审批文件取得情况

本项目已经天津市发展改革委员会津发改许可[2005]110号文件批准，环境影响报告书已经天津市环境保护局津环保许可表[2007]347号文件批准。目前，本项目已经取得国有土地使用证（北辰单国用 2005 第 060 号）、建设用地规划许可证（2004 津地证字 0087 号）、建设工程规划许可证（2005 津住证字 0043 号）、建筑工程施工许可证（121012020031024、1210120200409001、1210120200408012、1211321200512004）。本项目土地出让金已缴付完毕。

### （3） 投资估算及经济效益分析

项目总投资 7,200 万元，其中土地成本 2,697 万元，建筑安装工程费用 4,033 万元，其他费用 470 万元。经测算，本项目内部收益率为 15.2%。

### （4） 项目进展与资金筹措情况

本项目于 2007 年初开工建设，预计 2009 年 6 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 6,267 万元。拟用本次募集资金 6,000 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由天津广顺房地产开发有限公司自筹解决。

前述募集资金拟以向天津广顺房地产开发有限公司提供委托贷款的方式投入本项目。

### （5） 环保情况及解决措施

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经天津市环境保护局津环保许可表[2007]347号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## 19、深圳龙岗万鑫商城住宅项目

### （1） 项目背景情况

万鑫商城项目（又名“怡龙枫景园”）位于深圳市龙岗区龙岗镇第二工业区，处于龙岗镇中心区域，东、北临万金五洲风情住宅区和天虹商业城，南为市政道路，西临富临百货和龙岗长途汽车站。项目与八仙岭生态公园仅一河之隔，距惠深高速仅 70 米，生活、服务配套设施比较完善，交通便捷。

本项目定位为中档楼盘，小区内共布置 12 幢高层住宅，内设幼儿园、会所、社区健康服务中心等配套设施，沿街一层为商业用房。项目规划占地面积 43,016 平方米，项目总体规划建筑面积 187,312 平方米，其中地上建筑面积为 157,744 平方米，地下建筑面积为 29,568 平方米，容积率为 3.6。容积率内可销售面积 153,818 平方米，其中住宅 136,190 平方米，商铺 13,378 平方米，车位 920 个。

本项目由俊荣发展（深圳）有限公司与中建四局的全资子公司广东中建投资发展有限公司合作开发。其中俊荣发展（深圳）有限公司拥有项目土地的开发经营权，双方按 6:4 的投资比例（即俊荣发展（深圳）有限公司占本项目 60%，广东中建投资发展有限公司占本项目 40%）进行投资并分享利润。

## （2） 项目审批文件取得情况

本项目已经深圳市发展与改革委员会出具的深发改（2006）248 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经深圳市环保局深环批函[2007]44 号文批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（深房地字第 6000137827 号）、建设用地规划许可证（深规许字 06-2006-0160 号）、建设工程规划许可证（深规建许字 LG-2008-0036 号）、建筑工程施工许可证（44030720070902801、44030720070902802）。本项目土地出让金已缴付完毕。

## （3） 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资约 38,705 万元，其中土地成本 11,835 万元，建筑安装工程费用 23,470 万元，其他费用 3,400 万元。经测算，本项目内部收益率为 15.5%。

## （4） 项目进展与资金筹措情况

本项目已于 2007 年底开工建设，预计 2009 年底竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 19,223 万元。本项目拟使用募集资金 15,200 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由俊荣发展（深圳）有限公司自筹解决。

前述募集资金拟以向广东中建投资发展有限公司提供委托贷款的方式投入本项目。

## （5） 环保情况及解决措施

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，



将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经深圳市环保局深环批函[2007]44 号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## **20、长沙华欣公寓住宅项目二期**

### **(1) 项目背景情况**

华欣公寓项目二期位于湖南省长沙市南部雨花区，地处规划中的南北主干道曙光路旁，离井奎路大约 50 米。项目周边有成熟的商业配套设施及教育、医疗机构，1.5 平方公里范围内布局大中专院校有十余所。

本项目属于中档住宅小区，总体规划建筑面积 28,913 平方米，容积率为 4.0。其中，容积率内可销售面积为 24815 平方米，包括地上住宅建筑面积为 23,311 平方米、商业面积 1,504 平方米。小区配有停车位 97 个。

本项目由湖南中建地产有限责任公司开发建设，湖南中建地产有限责任公司为中建五局下属全资子公司，成立于 2003 年 8 月，注册资本为 5,500 万元，目前拥有房地产开发企业二级资质。本项目由中国建筑第五工程局有限公司施工总承包，中国建筑第五工程局有限公司拥有施工总承包特级资质。

### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经长沙市发展和改革委员会 20060124 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经长沙市环保局出具的《关于建设工程环境保护措施审核意见的通知》（编号：07-P-12）文件的批准。目前本项目已经取得国有土地使用权证（长国用（2006）第 013703 号、第 013704 号）、建设用地规划许可证（出[2006]0209 号）、建设工程规划许可证（建 1[2007]0007 号）、建筑工程施工许可证（430101200705100201）、商品房预售许可证（长房售许字（2007）第 5598 号、第 5599 号、第 5709 号、第 6051 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

### **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资 5,000 万元，其中土地成本 603 万元，建筑安装费用 3,531 万元，其他费用 1,277 万元。经测算，本项目内部收益率为 15.0%。

### **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目于 2007 年上半年开工建设，预计 2009 年 3 月竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 4,700 万元。本项目拟使用本次募集资金 2,400 万元，用于项目尚未支付的开发费用和偿还银行贷款。项目资金不足的部分，由湖南中建地产有限责任公司自筹解决。

前述募集资金拟以向湖南中建地产有限责任公司提供委托贷款的方式投入本项目。

#### **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经深圳市环保局深环批函[2007]44 号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

### **21、北京怀柔安丽家园住宅项目**

#### **(1) 项目背景情况**

安丽家园住宅项目位于北京市怀柔区怀柔镇，地处怀柔区中心地带，东临迎宾路，西临俯东一街，南临俯前街，北临后横街，靠近怀柔区红镇水库，地理位置十分优越，周边配套设施齐全。

本项目规划占地面积 51,137 平方米，总体规划建筑面积 155,173 平方米，其中地上建筑面积为 131,986 平方米，地下建筑面积为 23,187 平方米，容积率为 2.6。容积率内可销售面积 151,730 平方米，其中住宅 115,799 平方米，商铺 12,744 平方米，车库 23,187 平方米。

本项目由北京昂力房地产开发有限公司开发。北京昂力房地产开发有限公司成立于 1996 年 8 月，注册资本 1,000 万元，目前拥有房地产开发企业四级资质。2007 年 7 月中建八局收购北京昂力房地产开发有限公司 70%的股权，项目公司原股东郭立成持有其余 30%的股权；合资各方按出资比例进行利润分配。

#### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经北京市怀柔区发改委出具的怀发改[2007]37 号文件批准立项，项目环境影响报告书已经怀柔区环境保护局怀环保评许字[2005]第 52 号批准。目前本项目已经取得国有土地使用证（京怀国用 2004 出第 0108 号）、建设用地批准书（京国土房屋

[建]字（2002）71号）、建设工程规划许可证（2006规（怀）建字0010号）、建筑工程施工许可证（编号[2007]施建字2249号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

### （3） 投资估算及经济效益分析

项目预计总投资约60,000万元，其中土地成本20,000万元，建筑安装工程费用30,000万元，其他费用10,000万元。经测算，本项目内部收益率为16.1%。

### （4） 项目进展与资金筹措情况

本项目已于2008年下半年开工建设，预计2010年底竣工。截至2008年12月，本项目投入包括自有资金和银行贷款已超过24,000万元。本项目拟使用募集资金42,000万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由北京昂力房地产开发有限公司自筹解决。

前述募集资金拟采用向北京昂力房地产开发有限公司增资的方式投入本项目，即由中国建筑第八工程局有限公司向项目公司增资42,000万元，同时项目公司其他股东同比例增资，各股东持股比例不变。

### （5） 环保情况及解决措施

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经怀柔区环境保护局怀环保评许字[2005]第52号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## 22、河北雄县温泉花园住宅项目

### （1） 项目背景情况

温泉花园住宅项目位于河北省雄县县城中心区，南至铃铛阁大街，北至芙蓉北街，西临四甫村居住区，东至雄州道；项目周边商业繁华、人流不断，交通便利、配套设施齐全，人居环境良好。

本项目规划占地面积178,300平方米，总体规划建筑面积390,880平方米，其中地上建筑面积为390,880平方米，地下建筑面积为26,882平方米，容积率为2.2。容积率内可销售面积380,842平方米，其中住宅323,051平方米，商铺57,791平方米，地下车库26,882平方米。

本项目由保定中建广顺房地产开发有限公司开发。保定中建广顺房地产开发有限公司为中建六局所属的天津广顺房地产开发有限责任公司与北京新旺伟业商贸公司共同出资设立的有限责任公司，目前注册资本为 1,000 万元，其中天津广顺房地产开发有限责任公司持有 60% 股权，北京新旺伟业商贸公司持有其余 40% 的股权；合资各方按出资比例进行利润分配。

## **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已经保定市发展和改革委员会出具的保发改投资核字[2007]78 号、[2007]99 号文件批准投资，项目环境影响报告书已经保定市环境保护局保环表[2007]153 号、[2007]177 号文件批准。本项目已取得土地成交确认书，并取得建设用地规划许可证（冀保—16 规建[2007]10 号）。该地块已支付了全部的土地出让金，但由于该项目属旧城改造项目，目前尚未完成拆迁安置，待拆迁完毕后该地块将办理国有土地使用权出让手续、取得国有土地使用证。发行人律师认为：项目公司最终办理取得《国有土地使用证》不存在实质性法律障碍。

## **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约 79,200 万元，其中土地成本 2,557 万元，建筑安装工程费用 55,613 万元，其他费用 21,030 万元。经测算，本项目内部收益率为 13.1%。

## **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目计划于 2009 年 6 月开工建设，预计 2011 年底竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 4,886 万元。本项目拟使用募集资金 47,500 万元，用于项目开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由保定中建广顺房地产开发有限公司自筹解决。

前述募集资金拟采用向保定中建广顺房地产开发有限公司增资的方式投入本项目，即由中建六局通过其子公司向项目公司增资 47,500 万元，同时项目公司其他股东同比例增资，各股东持股比例不变。

## **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本项目环境影响报告书已经保定市环境保

护局保环表[2007]153号、[2007]177号文件批准，本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## **23、扬州江阳路住宅项目**

### **(1) 项目背景情况**

扬州江阳路住宅项目位于扬州市东南分区，地处市区内环和二环之间，城区交通近主干道江阳东路与徐凝门路交叉口东北角，靠近风光秀丽的古运河，地理位置十分优越，周边配套设施齐全。

本项目规划占地面积 50,069 平方米，总体规划建筑面积 105,124 平方米，其中地上建筑面积为 90,124 平方米，地下建筑面积为 15,000 平方米，容积率为 1.8。容积率可销售面积 89,124 平方米，其中住宅 62,124 平方米，商铺 14,000 平方米，写字楼 13,000 平方米，车位 686 个。

本项目由扬州汇力房地产开发有限公司开发。扬州汇力房地产开发有限公司成立于 2006 年 9 月，注册资本 2,000 万元。2007 年 9 月中建一局从原股东江苏汇扬建设发展有限公司手中收购扬州汇力房地产开发有限公司全部股权。

### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已取得扬州市发展和改革委员会出具的[2007]465号《关于同意“218号地块”房地产开发项目开展前期工作的通知》批复文件。目前本项目已经取得国有土地使用权证（扬国用（2006）第 0681 号、扬国用（2007）第 0649 号）、建设用地规划许可证（[2007]125 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

### **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约 42,347 万元，其中土地成本 17,273 万元，建筑安装工程费用 16,368 万元，其他费用 8,706 万元。经测算，本项目内部收益率为 15.6%。

### **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目计划于 2009 年 5 月开工建设，预计 2010 年竣工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 18,202 万元。本项目拟使用募集资金 42,000 万元，用于项目后续开发以及偿还前期银行贷款。项目资金不足的部分，由扬州汇力房地产开发有限公司自筹解决。

前述募集资金拟以向扬州汇力房地产开发有限公司提供委托贷款的方式投入本项目。

### **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

## **24、潍坊康居花园住宅项目**

### **(1) 项目背景情况**

潍坊康居花园住宅项目位于山东省潍坊市高新技术开发区，地处潍坊市城区东扩的核心区域，离潍坊市政府仅 2.5 公里，北临樱前街，东临潍县中路，南临宝通街，西面东方路；项目周边交通便利、人居环境良好，投资前景良好。

本项目规划占地面积 119.03 万平米，总体规划建筑面积 255.3 万平方米，规划容积率为 2.6，拟分 10 期开发，每期开发建筑面积 19.80 万平米至 29.98 万平米不等，开发期约 10 年。

该项目由本公司所属中建三局全资子公司中建三局房地产开发有限公司开发。中建三局房地产开发有限公司成立于 1992 年 2 月，注册资本 4,000 万元，目前拥有房地产开发企业二级资质。

### **(2) 项目审批文件取得情况**

本项目已取得潍坊市发展和改革委员会出具的潍发改投资[2007]693 号《关于潍坊中建·康居花园项目开展前期工作的意见》批复文件。中建三局房地产开发有限公司作为该项目的开发方，于 2008 年 1 月 30 日与潍坊市国有资产经营投资公司和潍坊市政府采购中心就该项目所涉总面积 964,306 平方米的“潍国用（2006）第 E083 号”和“潍国用（2006）第 E084 号”地块的土地使用权，签署了《国有土地使用权转让合同》。中建三局房地产开发有限公司就前述地块领取登记在其名下的《国有土地使用证》的手续正在办理过程中。

### **(3) 投资估算及经济效益分析**

项目预计总投资约 77.8 亿元，其中土地成本 16.2 亿元，建筑安装工程费用 43.82

亿元，其他费用约 17.68 亿元。经测算，本项目内部收益率为 14.1%。

#### **(4) 项目进展与资金筹措情况**

本项目拟分 10 期开发，目前土地已经中标，计划 2009 年开工。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 17,573 万元。本项目拟使用募集资金 270,000 万元，用于项目开发建设。项目资金不足的部分，由中建三局房地产开发有限公司自筹解决。

前述募集资金拟以向中建三局房地产开发有限公司提供委托贷款的方式投入本项目。

#### **(5) 环保情况及解决措施**

本项目全部为住宅，对环境污染较少。本项目的建设阶段及建成后的使用过程中，将严格遵守国家及地方的环境保护法律法规。本公司将严格按照环保要求，采取必要的降噪抑尘措施，以降低不利影响。

### **(三) 购置施工机械设备**

#### **1、背景情况**

由于发行人近几年业务规模快速增长，资金优先用于施工项目所需的流动资金，制约了设备的更新换代。与国内同规模企业相比，目前公司的建筑施工机械装备率处于较低的水平。此外，公司所拥有的设备以房屋建筑施工机械为主，基础设施施工设备较少，与迅速增长的基础设施施工业务十分不匹配。截至 2008 年 12 月底，本公司及下属企业的机器设备和运输工具合计原值 59.3 亿元，累计折旧 24.8 亿元，净值 34.5 亿元，设备净值仅占公司总资产的 1.7%。由于公司设备老化，成新率较低，对生产经营产生了以下不利影响，需要对大量设备进行更新：

(1) 施工装备率低将直接影响本公司工程中标率，进而影响到公司进一步扩大市场占有率和中远期的可持续发展。随着目前市场竞争格局的改变以及竞争的加剧，工程业主对施工单位拥有设备的要求越来越高，设备的拥有量成为业主考核投标施工单位是否具备投标资格条件的重要指标之一，同时也是企业施工资质等级审核的要求。如果不加大设备采购力度，难以满足在投标时业主要求，开拓市场的难度会进一步加大。

(2) 设备性能低将影响施工进度，制约公司效益的提升，并使因设备陈旧失修

引起的安全隐患和潜在施工风险逐年增大。随着公司的发展壮大，承接的施工业务量逐年增加，大负荷使用也造成原有的施工设备损耗严重，从施工安全的角度而言，公司必须更换新的施工设备。

(3) 自有施工设备的匮乏使得公司不得不通过大量设备租赁（或依赖分包商设备）来满足生产经营的需要，造成公司租赁费用支出较大，设备能耗较高且供应不及时，并最终导致工程施工成本的增加和营业利润的流失。随着集团经营规模的扩大和经营结构的调整，基础设施业务所占比重不断加大，生产成本中设备费用还将进一步增加。

随着建筑产品趋于个性化、科技化及功能多元化，建筑结构、建筑材料出现了多样化趋势，公司承接的“超高层”、“大跨度”及各类特殊工程也越来越多，对施工机械的更新换代提出了较高的要求，根据公司目前的实际情况，公司需要更为先进的高性能施工设备来完成施工任务。

由于公司加大了经营结构的调整力度，加速开拓基础设施市场，而原有设备中仅有极少数为公路设备等基础设施专用设备，即使考虑到一些通用施工设备的租赁，仍无法满足基础设施领域施工要求；此外，基础设施建设的施工设备中，通用设备少，专业设备难以在租赁市场中租到。

另外，公司在部分第三世界国家中承揽了很多国际工程项目，该等国家工业水平较为落后，难以租赁到建设所需设备，只能通过购买的方式取得相关设备。

由于以上原因，根据公司《关于各单位购置施工设备的批复》（中建资金字[2007]226号），本次拟使用募集资金 70 亿元购置施工设备，计划分三年购买。拟购买的设备清单如下：

单位：万元

序号	施工设备种类	计划投资额
1	挖掘机	48,750
2	推土机	34,250
3	装载机	22,560
4	大型自卸汽车	63,108
5	混凝土设备	184,216
6	平地机	27,680
7	压路机	45,585



序号	施工设备种类	计划投资额
8	挖钻机	110,500
9	架桥机	43,000
10	牵引设备	1,800
11	轨道设备	6,000
12	盾构机及配套设备	52,000
13	常规起重机	28,218
14	动臂式起重机	5,800
15	施工电梯	13,336
16	沥青摊铺设备	14,050
	合 计	<b>700,853</b>

## 2、投资概算和募集资金使用情况

如上所述，拟使用本次募集资金共计 70 亿元的金额用于购置上述机械设备，拟以本公司购买或向子公司委托贷款购买等方式进行。

## 3、购置机器设备的综合评价

利用募集资金购置机器设备将提高本公司施工装备率、减少施工风险、降低设备租赁费用，有利于公司进一步扩大市场占有率和拓展新业务领域。因此本项目的实施将给公司带来显著的经济效益和良好的回报。

## （四）基础设施投资项目

近年来，国内铁路、公路、市政等基础设施建设投资增长十分迅速，发行人拟进一步调整和完善内部产业结构，将基础设施建设与投资作为“十一五”期间着力发展的重要业务板块，发挥协同效应，实现规模效益，努力扩大基础设施业务的市场占有率。

在这一发展思路指导之下，发行人根据外部市场形势以及自身竞争优势，制定了以投资带动基础设施工程承包业务高速发展的原则，确定了“投资、设计、施工、运营一体化”的基础设施业务发展模式，将资本和技术竞争力有机结合起来，以迅速开拓铁路、公路、市政等基础设施工程承包市场。

同时，通过增加在基础设施领域的投资，不但能够为发行人带来长期稳定收益，而且可以与建筑、房地产业务形成优势互补，最终达到平衡经济与产业周期波动、分散公

司经营风险、实现公司业绩持续稳定增长的目标。

本次拟将募集资金 104 亿元用于 10 个基础设施投资项目,项目投资基本情况如下:

## 1、太中银铁路项目

### (1) 项目概况

太中银铁路项目即为太原至中卫(银川)的铁路线,东端自太原枢纽的榆次站引出,向西经吕梁、绥德、定边等县市,在黄洋湾站与包兰铁路接轨至中卫,全长 752 公里,另外还包括定边至银川联络线 192 公里等。项目建设后将完善国家铁路网络布局,扩大“三西”地区煤炭等资源外运能力,加强中西部地区经济联系,并促进区域经济协调发展。

本项目计划建设工期为 4.5 年,自 2006 年 2 月至 2010 年 8 月。

### (2) 项目审批情况

本项目已经国家发改委《关于新建太原至中卫(银川)铁路可行性研究报告的批复》(发改交运[2006]59 号)文件批准。

本项目用地已经国土资源部《关于太中银铁路项目建设用地预审意见的复函》(国土资预审字[2005]492 号)和国土资源部办公厅《关于太原至中卫(银川)铁路重点控制工程中宁、永宁黄河特大桥先行用地的复函》(国土资厅函[2006]99 号)文件批准。

### (3) 项目主要技术标准

铁路等级: I 级;正线数目:榆次至定边段双线,定边至中卫、定边至银川段单线预留双线条件;旅客列车速度目标值: 160 公里/小时,预留 200 公里/小时条件;最小曲线半径:一般 3,500 米;困难 2,800 米;牵引种类:电力;到发线有效长度:绥德以东 1,050 米,绥德以西 850 米,预留 1,050 米条件;闭塞类型:双线区段自动闭塞,单线区段半自动闭塞;设计输送能力:客车 40 对/日,货运 6,000 万吨/年。

### (4) 项目经营模式

根据国家发改委的批准和国家相关合资建设铁路的法规,本项目由太中银铁路有限责任公司作为项目公司负责建设运营,目前项目公司注册资本金 3 亿元,经营范围为太中银铁路建设和客货运输服务。至 2010 年,太中银铁路有限责任公司各股东拟逐年对项目公司增加注册资本金至 114 亿元,其中:西安铁路局出资 670,000 万元,占项目

公司 58.77%的股权；西安铁路局出资 200,000 万元，占项目公司 17.54%的股权；本公司所属全资子公司中建基公司出资 100,000 万元，占项目公司 8.77%的股权；山西地方铁路集团有限责任公司出资 54,000 万元，占项目公司 4.74%的股权；宁夏回族自治区综合投资公司出资 36,000 万元，占项目公司 3.16%的股权；陕西省地方铁路公司出资 30,000 万元，占项目公司 2.63%的股权；神华宁夏煤业集团有限责任公司出资 30,000 万元，占项目公司 2.63%的股权；陕西华龙能源投资有限公司出资 10,000 万元，占项目公司 0.88%的股权；榆林经济开发区通海能源投资有限公司出资 10,000 万元，占项目公司 0.88%的股权。除项目公司的资本金之外，项目建设资金拟通过银行贷款筹集。

### **(5) 投资估算及经济效益分析**

本项目全线投资估算总额 303.2 亿元，其中静态投资总额 285 亿元，建设贷款利息 17 亿元；铺底流动资金 1 亿元。

本项目主要收入来源为项目建成后，项目公司对太中银铁路的铁路货运和客运运营收入。经测算，本项目初期截至 2015 年年运送能力为货运 3,997 万吨，客车 30 对；近期截至 2020 年年运送能力为货运 5,022 万吨，客车 45 对，远期截至 2,030 年年运送能力为货运 6,518 万吨，客车 69 对。项目公司经营期限 25 年，根据项目可行性研究分析，本项目内部收益率为 10.8%。

### **(6) 募集资金使用计划**

截至 2008 年 12 月，发行人所属的中建基公司已向项目公司投入出资 50,000 万元。本项目拟使用募集资金 100,000 万元，募集资金拟通过增资方式投入中建基公司，作为其履行对项目公司的前述出资义务，项目资金不足的部分，由公司自筹解决。

### **(7) 项目可能存在的环保问题和解决措施**

本项目部分路段穿越宁夏白芨滩国家级自然保护区实验区和宁夏哈巴湖国家级自然保护区缓冲区与实验区。因此，本项目设计经过了充分的环境论证，并优化了穿越保护区的线路设计，采取了加长桥涵、降低路基等措施，并将处于哈巴湖实验区内的盐池客货站调整到保护区范围外，以减轻对自然保护区的环境影响。

本项目环境影响报告已经国家环保总局《关于新建铁路太原至中卫至银川线环境影响报告书的批复》（环审[2006]391 号）文件批准。

## 2、 山东龙烟铁路项目

### (1) 项目概况

山东龙烟铁路项目即山东龙口到烟台的铁路线，西起山东半岛北部区域性港口城市龙口，向东经过旅游城市蓬莱达到山东半岛北部枢纽港口城市烟台，全长 123.38 公里。本项目是黄烟铁路（黄骅港至烟台）的重要组成部分，已纳入《山东半岛城市群总体规划》重要项目。项目建成后将会优化区域路网结构，增强铁路运输组织灵活性，从而促进地方经济发展。

项目计划建设工期为 3 年，自 2008 年 10 月至 2011 年 10 月。

### (2) 项目审批情况

本项目已经原山东省发展计划委员会《关于黄烟地方铁路龙口至蓬莱段项目建议书的批复》（鲁计基础[2002]240 号）、《关于黄烟地方铁路蓬莱至烟台段项目建议书的批复》（鲁计基础[2002]248 号）、《关于龙口至烟台地方铁路可行性报告的批复》（鲁计基础[2002]1073 号）和国家发改委《关于山东龙口至烟台地方铁路项目可行性研究报告的批复》（发改交运[2003]2369 号）文件批准。

本项目用地已经国土资源部《关于山东龙口至烟台地方铁路建设用地预审意见的复函》（国土资预审字[2005]110 号）文件批准。

### (3) 项目主要技术标准

铁路等级：I 级；限制坡度：4‰，局部区段 13‰；最小曲线半径：一般 1,200 米，困难 800 米；正线数目：单线；牵引种类：内燃；到发线有效长度：850 米，预留 1,050 米；闭塞类型：半自动闭塞。

### (4) 项目经营模式

根据国家发改委的批准和国家相关合资建设铁路的法规，以及本公司所属全资子公司中建基公司与山东烟台地方铁路筹建办公室签订的合作协议书，本项目由山东烟台地方铁路筹建办公室和中建基公司合资设立的烟台龙烟铁路有限责任公司作为项目公司负责经营管理。

项目公司注册资本 4.5 亿元，其中中建基公司出资 3 亿元，山东烟台地方铁路筹建办公室出资 1.5 亿元。项目公司的经营范围为铁路客货运输、货物装卸（筹建期不得开

展经营)、铁路用物资及配件(不含国家有专项规定的产品)、装饰材料、钢材、木材、建筑材料销售。

### (5) 投资估算及经济效益分析

本项目全线投资估算总额 11.8 亿元,其中静态投资总额 11.07 亿元,建设贷款利息 5,650 万元,铺底流动资金 904 万元。

本项目主要收入来源为项目建成后,项目公司对龙烟铁路的铁路货运和客运运营收入。经测算,龙烟铁路项目初期截至 2010 年年运送能力为货运 2,022 万吨,客车 5 对;近期截至 2015 年年运送能力为货运 2,343 万吨,客车 6 对,远期截至 2025 年年运送能力为货运 3,185 万吨,客车 6 对。项目公司经营期限为 30 年,根据项目可行性研究分析,本项目内部收益率为 11.6%。

### (6) 募集资金使用计划

本项目拟使用募集资金 30,000 万元。募集资金拟通过增资方式投入中建基公司,作为其履行对项目公司的前述出资义务的资金,项目资金不足的部分,由公司自筹解决。

### (7) 项目可能存在的环保问题和解决措施

本项目部分路段需临时占用部分农田,并且部分路段将沿河建设,可能对环境造成污染。对此,在本项目施工过程中将采取如下措施:占用农田时工作人员将熟土层剥离堆存,工程结束后再覆土平整以便复耕或绿化,使临时占用地恢复原有功能;于沿河路段合理设置取弃土场,以便安排土石方挖填调配;在土石方调配过程中,尽量采取移挖作填的方式,减少废弃土壤;对于沿河地段的废弃土壤,采取先挡后弃的方式保护,禁止随意倾倒入地表水体。

本项目环境影响报告已经国家环保总局《关于新建地方铁路龙口至烟台线环境影响报告书审查意见的复函》(环审[2005]600 号)文件批准。

## 3、山西宁静一镇城底、岚县地方铁路项目

### (1) 项目概况

山西宁静一镇城底、岚县地方铁路项目全长 85.9 公里,其中:镇城底至静乐段铁路从镇城底站接轨,经杜交曲、西果园、静游、丰润、沙会,至宁静铁路静乐站,路线长 66.4 公里;静游至岚县支线铁路从镇城底至静乐铁路静游站接轨,经葛铺,至岚县,

路线长 19.5 公里。项目建成后将会提升宁静地方铁路、国铁太原至古交镇城底铁路的运输效能，缓解太原铁路枢纽压力，促进区域矿产资源开发，对改善山西省铁路运输状况具有重要意义。

本项目计划建设工期为 3 年，自 2008 年底至 2011 年 12 月。

## （2）项目审批情况

本项目已经山西省发展和改革委员会《关于新建镇城底至静乐、岚县地方铁路项目建议书的批复》（晋发改交通发[2004]876 号）文件批准。

本项目建设用地已经山西省国土资源厅《关于山西地方铁路集团有限责任公司镇城底—静乐、岚县地方铁路工程项目用地预审的批复》（晋国土资函[2007]27 号）文件批准。

## （3）项目主要技术标准

铁路等级：Ⅱ级；正线数目：单线；限制坡度：上行 6‰，下行 12‰；最小曲线半径：400 米；牵引种类：内燃，预留电化条件；到发线有效长度：850 米；闭塞类型：半自动闭塞。

## （4）项目经营模式

根据本公司所属的中建基公司与山西地方铁路集团有限责任公司签订的合作协议，项目将由中建基公司出资 4.16 亿元，并参与项目的建设及运营。

## （5）投资估算及经济效益分析

本项目全线投资估算总额 24.5 亿元，其中静态投资总额约 23.6 亿元，建设贷款利息 7,062 万元；铺底流动资金 528 万元。

本项目主要收入来源为项目建成后，项目公司对该铁路的铁路货运和客运运营收入。经测算，山西地方铁路项目近期截至 2015 年年运送能力为货运 4,210 万吨，远期截至 2020 年年运送能力为货运 5,864 万吨。项目公司经营期限为 20 年，根据项目可行性研究分析，本项目内部收益率为 10.5%。

## （6）募集资金使用计划

本项目拟使用募集资金 41,200 万元，拟通过增资方式投入中建基公司，作为其履

行对项目公司的前述出资义务的资金。用于本公司对项目公司履行出资义务，项目资金不足的部分，由公司自筹解决。

### **(7) 项目可能存在的环保问题和解决措施**

本项目沿线地形条件相对复杂，且项目占地较多、土石方量较大。对此，本项目施工设计以不影响河道径流为标准，施工过程中将特别加强施工期的水土流失防治措施，弃土场将避开河滩地带，对临时占地采取及时恢复措施。

本项目环境影响报告已经山西省环境保护局《关于〈镇城底至静乐、岚县地方铁路项目环境影响报告书〉的批复》（晋环函[2007]87号）文件批准。

## **4、长沙道路建设项目**

### **(1) 项目概况**

长沙道路建设项目为长沙市大型道路基础设施建设项目，由三部分组成：湘江大道风光带南段，全长 3.8 公里；潇湘大道风光带北段，全长 8.9 公里；营盘路，全长约 1.6 公里。项目建成后将会加快长沙市城市化进程，提升城市品位，改善城市形象。

本项目工程计划建设期自 2007 年 8 月到 2009 年 8 月。

### **(2) 项目审批情况**

本项目已经长沙市发展和改革委员会《关于核准长沙岳麓滨江新城基础设施及环境整治工程的批复》（长发改投[2007]139号）、《关于核准长沙市南湖片棚户区改造及环境整治工程的批复》（长发改投[2007]151号）、《关于长沙市营盘路（迎宾路—车站北路）建设项目立项的批复》（长发改投[2007]301号）、《关于核准潇湘大道北段道路工程、堤防工程施工招标方案的批复》（长发改招[2007]445号）、《关于核准湘江大道南段道路建设项目招标方案的批复》（长发改招[2007]497号）和《关于核准营盘路（东风路至车站北路）道路建设项目招标方案的批复》（长发改招[2007]525号）文件批准。

本项目已经取得《长沙市人民政府建设用地批准单》（（2007）政国土字第 091 号）和建设用地规划许可证（新[2007]0031号）。

### **(3) 项目主要技术标准**

	湘江大道风光带南段	潇湘大道风光带北段	营盘路
--	-----------	-----------	-----

道路级别	城市 I 级主干道/次干道	城市 I 级主干道/次干道	城市 I 级主干道/次干道
车道数量	双向四车道	双向六车道	双向四车道
路幅宽度	54 米(风光带宽度 100 米) /25 米(风光带宽度 55 米)	40 米(风光带宽度 30 米)	单孔净宽 10.35 米(净高 4.5 米)
车速	50 公里每小时/40 公里每小时	50 公里每小时/40 公里每小时	50 公里每小时/40 公里每小时

#### (4) 项目经营模式

根据长沙市建设委员会与项目公司于 2007 年 6 月 1 日签订的《投资建设合同》，中建湖南基础设施投资有限责任公司投入 8 亿元用于项目的前期征地拆迁及后期建设；其余项目资金由长沙市建设委员会负责投入；长沙市建设委员会将于 2009 年向中建湖南基础设施投资有限责任公司偿付投入资金及利息。中建湖南基础设施投资有限责任公司由中建基公司、中建三局和中建五局合资设立，三方分别持股 40%、30%、30%。

本项目由本公司作为总承包商承建，长沙市建设委员会于 2009 年至 2012 年之间，每半年向项目公司结算并支付工程建设安装费用及利息。

#### (5) 投资估算及经济效益分析

本项目总投资额约 28.2 亿元，其中征用拆迁费 13.16 亿元，工程建筑安装费支出 15 亿元。根据项目可行性研究分析，本项目投资内部收益率为 14.0%。

#### (6) 资金筹措和募集资金使用计划

截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 5.8 亿元。本项目拟使用募集资金 8 亿元，募集资金拟通过委托贷款方式投入中建湖南基础设施投资有限责任公司，作为其履行对项目公司的前述出资义务的资金。项目资金不足的部分，由长沙市政府自筹解决。

#### (7) 项目可能存在的环保问题和解决措施

本项目工程分布于湘江边、烈士公园内、湖南宾馆以及省政府附近等景观区或闹市区中，施工过程中将按照长沙市建筑施工安全、环境保护的有关规定，认真做好安全和环境保护工作，尽量减小对环境的污染。

本项目环境影响报告书已经长沙市环境保护局长环复[2007]7 号、长环复[2007]8



号文件 and 湖南省环境保护局湘环评[2007]88 号文件批准。

## 5、 吉林市经济开发区基础设施项目

### (1) 项目概况

吉林市经济开发区基础设施项目位于吉林省吉林市，由市经济开发区工业净水厂工程、污水长输管线工程、次干道工程等三部分组成，其中：工业净水厂工程占地面积约 7.2 公顷，近期日处理工业用水 10 万吨，远期规划日处理工业用水 20 万吨；污水长输管线工程全长约 11.3 公里，其中重力流约 6.1 公里，压力流约 5.2 公里；次干道工程由食品工业园区 A3 次干道、B3 次干道、B4 次干道、化工园区三号次干道，为沥青混凝土路面，全长约 2.5 公里，吉孤公路拓宽工程为混凝土路面，全程约 1.5 公里。项目主要建设内容包括：管道安装及其配套附属设施；城市道路、给排水系统及其它附属设施；工业净水厂工程土建、工艺管道、设备、电气安装、绿化、铁艺围墙以及其他的附属设施。

本项目工程计划建设工期自 2006 年 8 月至 2009 年 5 月。

### (2) 项目审批情况

本项目已经吉林省发展和改革委员会《关于吉林经济技术开发区污水管道工程可行性研究报告的批复》（吉发改投资字[2005]526 号）文件、吉林经济开发区经济发展局《关于吉林中建基础设施开发有限公司工业净水厂项目核准的批复》（吉经开投核准字[2007]3 号）和《关于吉林经济开发区次干道工程项目备案确认书》（吉经开服发[2006]46、47、48、49 和 53 号）的批准。

本项目已经取得《建设用地规划许可证》（吉市地规字（2006）开 055 号、吉市地规字（2007）开 009 号、吉市地规字（2007）开 007 号、吉市地规字（2007）开 008 号、吉市地规字（2007）开 040 号和吉市地规字（2007）开 029 号）。

### (3) 项目主要技术标准

污水管线工程：参照《埋地给水排水玻璃纤维缠绕增强热固性树脂加砂管道工程施工验收规程》；

次干道工程：参照《给水排水管道工程施工验收规范》、《沥青路面施工及验收规范》；

工业净水厂工程：参照《混凝土结构工程施工质量验收规范》、《给水排水构筑物施

工及验收规范》、《钢结构工程施工质量验收规范》、《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》、《现场设备、工业管道焊接工程施工及验收规范》。

#### **(4) 项目经营模式**

本项目由吉林中建基础设施开发有限公司投资建设，该公司为中建八局与中国建筑土木工程有限公司合资设立的项目公司。项目公司注册资本为 3,000 万元，负责本项目的资金筹措、工程招标、工程验收、债务偿还和资产保值增值等事项。

根据《吉林经济技术开发区次干道项目工程建设与移交合同》、《吉林经济技术开发区工业净水厂项目工程建设与移交合同》、《吉林市高速公路机场连接线、四号街、工业净水厂、污水厂输管道项目投资建设与移交合同》、《项目调整补充协议》，本项目由中建八局投资并作为总承包商承建，回购期自工程验收之日起五年，回购价格由以下几部分组成：（1）工程设计费（如有）；（2）工程建安费；（3）建设期利息；（4）支付期利息；（5）违约金（如有），回购款总额以吉林经济技术开发区管理委员会审计部门审核的结算价格为准。

#### **(5) 投资估算及经济效益分析**

本项目总投资额约 25,000 万元，其中污水管线工程总投资约 5,310 万元，次干道工程总投资约 6,000 万元，工业净水厂工程总投资额约 13,690 万元。根据项目可行性研究分析，本项目内部收益率为 10.5%。

#### **(6) 资金筹措和募集资金使用计划**

截至 2008 年 6 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 25,000 万元。本项目拟使用募集资金 25,000 万元，用于偿还前期银行贷款。募集资金拟以向吉林中建基础设施开发有限公司提供委托贷款的方式投入本项目，项目资金不足的部分，由项目公司自行解决。

#### **(7) 项目可能存在的环保问题和解决措施**

本项目施工过程中产生的生活垃圾、建筑垃圾、废旧物可能对周边环境造成污染。对此，在施工过程中项目公司将严格落实环保厕所、废弃物回收桶、防泄露生活垃圾贮存设施布置；混凝土拌合站、沥青拌合站、灰土拌合站远离居民区，不采用开式或半封闭式沥青熬炼锅；修建沉淀池，对废水进行综合处理，达到排放标准以后再排放。

本项目环境影响报告已经吉林经济技术开发区环境保护局吉经环建[2006]3号、吉经环建[2006]4号、吉经环建[2006]5号、吉经环建[2006]6号、吉经环建[2007]2号、吉经环建[2007]4号、吉市环建字[2005]12号文件批准。

## 6、无锡太湖新城道桥项目

### (1) 项目概况

无锡太湖新城道桥建设项目为无锡城市建设总体规划中的快速路网建设系列工程之一，包括观山路、立信路、大通路等三部分，全长 11 公里。项目主要建设内容包括：①道路、桥梁、排水系统、道路照明、交通系统、景观绿化及其它附属设施；②随路同步实施的供电管沟铺设和其他规划管线的沟槽回填。项目建设将会疏通无锡中心城出入口瓶颈堵头，合理完善中心城路网结构。

本项目计划建设工期自 2007 年 6 月至 2009 年 6 月。

### (2) 项目审批情况

本项目已经无锡市发展和改革委员会、无锡市建设局《关于同意建设凤翔路等项目的通知》（锡发改交能[2006]56号、锡建综[2006]22号）、《关于同意建设观山路等工程项目的通知》（锡发改交能[2007]21号、锡建综[2007]7号）以及无锡市建设局《关于大通路（五湖大道——南湖大道）新建道路工程初步设计的批复》（锡建综[2007]21号）、《关于大通路（蠡湖大道——五湖大道）新建道路工程初步设计的批复》（锡建综[2005]46号）、《关于立信路（周新路——金桥路）新建道路工程初步设计的批复》（锡建综[2007]20号）、《关于观山路（苏锡路——南湖大道）新建道路工程初步设计的批复》（锡建综[2007]9号）、《关于观山路（苏锡路——五湖大道）新建道路工程初步设计的批复》（锡建综[2007]59号）文件批准。

本项目已经取得《建设用地规划许可证》（锡规道地许[2007]38号、锡规道地许[2005]24号、锡规道地许[2006]32号、锡规道地许[2007]11号、锡规道地许[2006]34号）和《建设工程规划许可证》（锡规道地许[2007]4号、锡规道地许[2007]9号、锡规道地许[2006]34号）。

### (3) 项目主要技术标准

道路等级：城市次干道；设计车速：40公里/小时；路面结构：沥青混凝土路面。

#### **(4) 项目经营模式**

本项目由中建一局所属的无锡市中建基础设施投资建设发展有限公司作为项目公司投资建设。项目公司注册资本为 3,000 万元，负责本项目的资金筹措、工程招标、工程验收、债务偿还和资产保值增值等事项。

根据《无锡市太湖新城 A 标工程项目投资建设合同》，本项目由中建一局投资并作为总承包商承建，回购期为四年，回购价格由以下几部分组成：（1）合同价格；（2）合同价格的调整；（3）投资回报；（4）中建一局可能获得的奖励，回购款总额以无锡市该项目建设主管部门审核的结算价格为准。

#### **(5) 投资估算及经济效益分析**

本项目总投资额约 22,830 万元，其中主体工程建筑安装费用 19,295 万元，其他费用（含总包管理费）3,535 万元。根据项目可行性研究分析，本项目内部收益率为 11.2%。

#### **(6) 资金筹措和募集资金使用计划**

截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 13,873 万元。本项目拟使用募集资金 23,000 万元，用于项目后续建设以及偿还前期银行贷款。前述募集资金拟以向无锡市中建基础设施投资建设发展有限公司提供委托贷款的方式投入本项目，项目资金不足的部分，由项目公司自行解决。

#### **(7) 项目可能存在的环保问题和解决措施**

本项目在施工过程中产生的灰尘、废水、废气、废渣可能污染环境。对此，在干燥地面开挖土方时，施工单位将适当、及时洒水，保持土壤湿度；对工地内存放的土石方、砂石材料、建筑垃圾集中堆放，并采取洒水或遮盖等措施，防止扬尘；对燃料、油漆、化学品、酸、施工废水、泥浆及有害气体等经预处理后，设沉淀池统一存放；严格禁止在施工现场熔沥青或焚烧油毡、油漆及其它会产生有害烟尘、恶臭气体的物质。

本项目环境影响报告表已经无锡市环保局《关于〈观山路、大通路、立新路等工程环境影响报告表〉的审批意见》（锡环表复[2007]78 号）文件批准。

### **7、 宜宾港志诚作业区项目**

#### **(1) 项目概况**

宜宾港志诚作业区项目（原名宜宾港作业区）位于宜宾市合江门下游约 14 公里的长江北岸，居旧州、象鼻、白沙、盐坪坝、罗龙等主要工业区的中心部位，距各工业区距离均在 2 到 15 公里之间。项目建设工程包括纳入宜宾港总体规划中的所有作业区（企业自用的除外），包含 1,000 吨多用途泊位 11 个、1,000 吨级件杂泊位 2 个、1,000 吨级滚装泊位 2 个，以及配套的公路、铁路等附属设施。项目设计主要功能包括：集装箱、件杂货的装卸存储、中转换装、多式联运、滚装运输、运输组织管理、综合物流平台、临港工业开发等。项目首期拟在三年内完成。

## （2） 项目审批情况

本项目已经四川省发展计划委员会《四川省计委关于宜宾港作业区一期工程可行性研究报告的批复》（川计交[2001]1448 号）和长江泸州航道局《关于宜宾港志城作业区一期涉及航道的函》（泸道行函[2007]39 号）批准。目前，本项目正在办理国土资源部门项目建设用地预审批复。

## （3） 项目主要技术标准

泊位数：5 个；年设计通过能力：集装箱 24.36 万 TEU，件杂 50.28 万吨，滚装 11.34 万辆；泊位利用率（集装箱/件杂/滚装）：60/64/75%；库、场面积：101,196 平方米；码头占用岸线：1,104 米；码头占地面积：665 亩。

## （4） 项目经营模式

根据宜宾市人民政府与中建基公司于 2007 年 7 月 11 日签署的《宜宾港项目投资合作协议》，宜宾市政府授权其下属国有公司作为出资代表，本公司授权下属企业中建基公司作为出资代表，共同投资组建项目公司，负责项目的投资建设。

## （5） 投资估算及经济效益分析

本项目一期工程推荐建设方案的估算总投资为 144,000 万元。项目建成后主要收入为货物港务费、港口作业包干费、货物堆存保管费等。根据项目可行性研究分析，本项目内部收益率为 10.2%。

## （6） 资金筹措和募集资金使用计划

本项目拟使用募集资金 25,000 万元，募集资金拟通过增资方式投入中建基公司，并由中建基公司以募集资金对项目公司履行出资义务，项目资金不足的部分，由项目公

司自行解决。

### **(7) 项目可能存在的环保问题和解决措施**

本项目在施工过程中产生的噪声、灰尘、废水、废渣等可能污染环境。为此，在施工过程中项目公司将严格按照建筑施工环保规定，合理编制施工计划、增加施工现场环保设施、采用新工艺和新材料并严格限制污染物的排放，将污染降到最低程度，确保符合国家 and 地方的环保要求。

## **8、石武客运专线项目**

### **(1) 项目概况**

石武客运专线（石家庄到武汉）项目线路经过河北、河南、湖北三省：自石家庄南站沿京广铁路通道引出，经高邑西上跨京广铁路后沿京珠高速公路经邢台、邯郸、安阳、鹤壁、新乡，跨黄河后至新郑州站，再沿京珠高速公路的西侧，经新郑、许昌后，沿 107 国道经漯河、驻马店至信阳，南行径大悟取直至武汉天兴洲大桥北岸，全长 843 公里。

**本项目已于 2008 年开工、2011 年底建成，建设工期为 4 年，调试期半年。**

### **(2) 项目审批情况**

本项目已取得国家发改委《关于新建石家庄至武汉铁路客运专线项目建议书的批复》（发改交运[2006]1314 号）文件和国土资源部《关于新建石家庄至武汉铁路客运专线建设用地预审意见的复函》。

### **(3) 项目主要技术标准**

铁路等级：客运专线；正线数目：双线；设计区段旅客列车速度：线下部分 350 公里/小时，线上部分 250 公里/小时以上；最小曲线半径：7,000 米；正线线间距：5 米；最大坡度：12‰，局部地段 20‰；到发线有效长度：700 米；牵引种类：电力；列车运行控制方式：自动控制；调度指挥方式：综合调度集中。

### **(4) 项目经营模式**

根据铁道部发展计划司《关于投资石武铁路客运专线项目的意见》（计合资函[2007]213 号）文件，铁道部已经原则上同意本公司出资 50 亿元受让郑州铁路局在京广铁路客运专线河南有限责任公司的股份。

京广铁路客运专线河南有限责任公司成立于 2007 年 6 月 16 日，注册资本 10,000 万元，其中郑州铁路局持有 90% 的股权、河南省建设投资总公司持有 10% 的股权。

### **(5) 投资估算及经济效益分析**

石武客运专线分石郑段和郑武段两段，石郑段投资总额约 454.7 亿元，郑武段投资总额约 549.3 亿元。

根据项目可行性研究分析，石武铁路石家庄至郑州段近期 2020 年客运量 17,921 万人，最大区段密度分别为 4,012 万人。远期 2030 年 25,410 万人，最大区段密度分别为 4,930 万人。石武铁路郑州至武汉段近期 2020 年最大区段货流密度 11,900 万吨，客流密度 4,430 万人，客车 146 对，其中客运专线承担 130 对（含 B 类跨线客车 15 对）；远期 2030 年最大区段货流密度 14,515 万吨，客流密度 5,860 万人，客车 197 对，其中客运专线承担 180 对（全部为 A 类列车）。本项目内部收益率为 10.2%。

### **(6) 资金筹措和募集资金使用计划**

本项目拟使用募集资金 500,000 万元，按照铁道部的批文对项目履行投资义务。项目资金不足的部分，由项目公司自行解决。

### **(7) 项目可能存在的环保问题和解决措施**

本项目在工程施工及运营阶段产生的噪声、振动、污水、电磁波与固体废物可能污染环境，为减少环境的污染，项目公司拟采取如下措施：选择优良的施工承包单位，并严格按照环保要求进行施工，以控制施工造成的环境污染；在项目的工程设计中增加环保设施；优化运营技术及流程，控制污染物排放等。

本项目环境影响报告书已经国家环保总局《关于新建石家庄至武汉铁路客运专线环境影响报告书的批复》（环审[2007]154 号）文件批准。

## **9、 阳孟高速公路项目**

### **(1) 项目概况**

阳五高速公路（阳泉到五台山）项目是山西省路网规划“三纵八横”主骨架中“东纵”的重要路段，起点位于山西省阳泉市平定县，与太旧高速公路相接，终点位于忻州市境内的五台山下，与忻阜高速公路相接。项目主线全长 182 公里，按双向四车道高速公路标准建设。

本项目已经列为省政府 2007 年重点预备开工项目，拟分两期建设：一期阳泉-孟县段（以下简称“阳孟段”），已于 2008 年 9 月开工，计划 2011 年 9 月建成通车；二期孟县-五台山段，在一期工程开工建设的同时做好二期工程的前期工作，力争在 2009 年开工，建设期为 3 年。

阳孟高速公路起点位于山西省阳泉市平定县，与太旧高速公路相接，终点位于孟县县城，与石家庄—太原客运专线高速铁路阳泉北站（位于孟县县城）相接。项目主线全长 41.2 公里，按双向四车道高速公路标准建设；另有连接线 7.088 公里。本项目向北可延伸至五台方向，与忻（州）—阜（平）高速公路相接；向南可延伸至 G207 走廊带的昔阳、和顺、左权、黎城，与长（治）—邯（郸）高速公路相接，形成高速公路网络。

## （2） 项目审批情况

本项目已经山西省发改委《关于阳泉至孟县公路项目建议书的批复》（晋发改交通发[2006]833 号）和山西省发改委《关于阳泉至孟县公路工程可行性研究报告的批复》（晋发改交通发[2007]299 号）批准立项。山西省政府也已批准发行人以 BOT 方式建设阳五高速公路。

本项目已经取得山西省交通厅《关于阳泉忻州两市招商引资拟建阳五高速公路的意见》（晋交便字[2007]198 号）、山西省发改委《关于阳泉忻州两市招商引资拟建阳五高速公路的意见》（晋发改交通函[2007]38 号）、山西省国土资源厅项目建设用地预审批复、山西省环境保护局《关于〈阳泉至孟县高速公路工程环境影响报告书〉的批复》（晋环函[2007]502 号）、阳泉市人民政府《关于省发改委、山西省交通厅对〈关于阳泉忻州两市招商引资拟建阳五高速公路的请示〉所提意见的意见》（阳政函[2007]15 号）和山西省人民政府法制办公室《关于对〈关于阳泉忻州两市招商引资拟建阳五高速公路的请示〉的审核意见》（晋政法审[2007]第 94 号）。

## （3） 项目主要技术标准

一期阳孟段工程的主要技术指标：建设里程 41.2 公里；设计速度 80 公里/小时；路基宽度 24.5 米；行车道宽度 4×3.75 米。

## （4） 项目经营模式

根据山西省阳泉市人民政府、山西省交通厅与本公司于 2007 年 12 月 18 日签署的《阳泉至五台山高速公路阳泉至孟县段项目投资协议书》规定，由本公司设立项目公司



负责项目的资金筹措、建设实施、运营管理、养护维修，并享有自建成通车收费之日起 30 年整（以山西省政府最后的批准期限为准）的收费权、项目沿线规定区域内的服务设施经营权和 40%广告经营权收入。经营期限届满，项目公司将项目的全部设施按照国家相关规定无偿移交给山西省交通厅。

前期本公司参股 34%的子公司中国通达建设有限公司已全资设立了阳泉市阳五高速公路投资管理有限公司作为阳孟高速公路的项目公司。阳泉市阳五高速公路投资管理有限公司注册资本为 10,200 万元，作为本项目的实施主体负责本项目的资金筹措、工程招标、工程验收、运营管理、养护维修，债务偿还和资产保值增值等事项。目前本公司已以自有资金向中国通达建设有限公司收购了阳泉市阳五高速公路投资管理有限公司的 100%股权，并继续以该公司作为阳孟高速公路的项目公司。该公司的工商登记变更手续已经完成。

#### **(5) 投资估算及经济效益分析**

本项目总投资额约 27.92 亿元，其中前期费用和其他费用合计 7.05 亿元，建安费用 20.87 亿元。

本项目主要收入来源为项目建成后项目公司向通行车辆收取的通行费，项目公司经营期限为 30 年。经测算，本项目初期截至 2010 年 交通量 13623 辆标准小客车/日（其中客车 2601 辆标准小客车/日，货车 11022 辆标准小客车/日）；近期截至 2015 年交通量 20953 辆标准小客车/日（其中客车 4208 辆标准小客车/日，货车 16745 辆标准小客车/日）；远期截至 2030 年 交通量 40011 辆/日（其中客车 10642 辆标准小客车/日，货车 29369 辆标准小客车/日）。根据项目可行性研究分析，本项目内部收益率为 12.2%。

#### **(6) 资金筹措和募集资金使用计划**

截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 20,200 万元。本公司拟使用募集资金 98,000 万元，用于项目后续建设以及偿还前期银行贷款。募集资金拟由本公司向项目公司增资的方式投入本项目，项目资金不足的部分，由项目公司自行通过贷款或其他方式解决。

#### **(7) 项目可能存在的环保问题和解决措施**

本项目建设与营运中可能产生噪声污染、水污染、空气污染，造成生态环境的破坏。为此，公司将会在建设前期工作中做好项目环境影响评价，设计中将妥善处理好主

体工程与环境保护之间的关系；尽可能从路线方案、技术指标的运用上合理取舍，以维持生态自然平衡，使自然生态系统与公路交通系统完美的结合起来。

## **10、湘潭两路一桥项目**

### **(1) 项目概况**

湘潭两路一桥项目位于湘潭市东，为湘潭市城市总体规划确定的城市二环路的重要组成部分，也是长株潭城市群快速路的重要组成部分，包括东二环路 I 标段、II 标段、III 标段。其中：I 标段道路北段接湘潭湘江四大桥东引线，南至芙蓉东路，全长 6,353 米；II 标段即为湘潭湘江五大桥及其引线部分；III 标段即连接湘潭市东二环路和湘潭县天易公路的跨江大桥，全长 2,166 米。

### **(2) 项目审批情况**

本项目已经湘潭市发展计划委员会出具的《关于湘潭市东二环道路工程立项的批复》（潭计投[2003]318 号）和湘潭市发展和改革委员会出具的《关于调整湘潭市东二环路建设项目可行性研究报告的批复》（潭发改投[2007]263 号）批准。

### **(3) 主要技术指标**

本项目为城市 I 级主干道，项目道路总宽度为 55 米，其中主车道宽 24 米，两侧非机动车道及人行道宽度分别为 5 米和 3.5 米，车道与非机动车道及人行道间设绿化隔离带宽度分别为 4.5 米和 2.5 米。

### **(4) 项目经营模式**

根据中建湖南基础设施投资有限责任公司与湘潭市城市建设投资经营有限责任公司签订的《湘潭城市基础设施项目投资建设合作协议书》，本项目由中建湖南基础设施投资有限责任公司投资建设，由湘潭市城市建设投资经营有限责任公司以现金或其它资产偿付本公司投资与利润。

### **(5) 投资估算及经济效益分析**

本项目总投资额约 120,000 万元，其中建筑安装费用约为 90,000 万元。根据项目可行性研究分析，本项目内部收益率为 13.6%。

### **(6) 资金筹措和募集资金使用计划**

项目拟使用募集资金 120,000 万元，用于投入项目开发建设。前述募集资金拟以向中建湖南基础设施投资有限责任公司提供委托贷款的方式投入本项目，项目资金不足的部分，由项目公司自行解决。

### **(7) 项目可能存在的环保问题和解决措施**

本项目产生的污染源主要是噪声、震动、废水废气以及固体排放物，为有效控制污染，项目公司将采取如下措施：指派专人负责施工环保问题；优先选择环保节能的施工设备；合理进行施工规划以及场地布置；严格控制污染物的排放、运输以及处理等。

## **(五) 钢结构加工基地项目**

近年来，公司承接的钢结构工程不断增多，但由于制作加工环节的缺失，导致公司钢结构施工业务规模偏小、集约化程度不高。增加钢结构构件的生产和销售，不仅会优化公司的产业结构，而且会增强公司钢结构工程承包能力，提高公司在国际、国内建筑市场上的竞争能力，提升公司的品牌知名度和市场份额。从完善钢结构产业链条角度考虑，公司投资钢结构构件的制作加工势在必行。同时，由于公司未来承接的钢结构建筑施工业务将会越来越多，公司钢结构构件加工业务可以与现有工程承包业务形成互补，共享客户资源、营销渠道等。

因此，公司本次拟使用 6 亿元募集资金用于投资钢结构加工基地项目。

### **1、项目概况**

本项目选址在江苏省江阴经济开发区靖江园区内，濒临长江，可建造或使用万吨级码头，北接沿江一级公路和京沪高速，距离上海 148 公里，具备水路、公路和铁路联运的运输能力。本项目紧贴原材料产地，钢材可由项目附近的钢铁厂提供。项目工程已于 2007 年 11 月开工建设，预计于 2009 年 12 月竣工投产。

本项目主要生产高层建筑用重钢结构，包括箱形梁类重钢件、大型管结构类重钢件、大型 H 类重钢、大型 H 类轻钢等，一期计划年生产能力达 12 万吨。项目主要采用国内已成熟的生产线，部分关键设备从美国、日本进口。

### **2、项目建设背景及必要性**

钢结构是属于国家重点推广的科技产品，是十项新技术的内容之一。现代化的钢结构逐步取代传统的钢筋混凝土结构已经成为建筑业发展的主导方向。目前，我国在钢结

构使用量和使用范围上都与发达国家存在较大的差距。在使用量方面，欧美发达国家钢结构用钢量已占钢产量的 30%以上，钢结构建筑数量已经占到整个建筑数量的 30%-40%，最高达 50%；而我国钢结构用钢量只占建筑用钢的 1.5%左右，钢结构建筑数量在整个建筑数量中只占 5%；在使用范围上，发达国家钢结构广泛应用于高层、超高层建筑、大跨度和大空间钢结构，并且已大量进入中小型工业、商业、社区、文教卫生等建筑及大部分的低层非居住建筑，而我国钢结构大都用于钢筋混凝土和砖混结构建筑上。

多层和高层建筑是未来几年我国建筑业发展的主要方向之一，这一趋势将会为建筑钢结构加工行业开辟新的领域、带来新的机遇。按照“十一五”规划及 2015 年规划的目标，我国建筑钢结构用材占全国钢产量的比例要提高到 4%和 6%，据此估计，到 2015 年我国建筑钢结构产业规模至少能达到 3,000 万吨，市场空间十分巨大。

本项目位于中国最发达的经济区——长江三角洲经济区的中心，建设在客户群之中，市场潜力巨大：上海 2010 年世博会场馆大多采用钢结构建筑；周边 30 公里范围内有 3 个年生产能力达 300 万吨的造船厂，需要大量船用钢结构；靖江园区工业建设项目也需要建造大量钢结构。由于钢结构产品的良好市场前景，加上本公司在建筑业中积累的丰富技术资源及良好市场基础，本公司进入该领域必将极大提高公司的经营业绩。

### 3、项目审批情况

本项目已经江苏省发改委《关于核准中建钢结构有限责任公司钢结构件、大型港口机械项目的通知》（苏发改工业发[2006]1398 号）文件批准。

本项目用地已经江苏省国土资源厅《关于中建钢结构有限责任公司钢结构件、大型港机项目用地的预审意见》（苏国土资函[2006]1099 号）和靖江市规划局《规划选址意见书》（靖规开园选[2006]澄字第 018 号）文件批准，并已取得国有土地使用证（靖国用（2007）第 1559 号）。本项目土地出让金已缴付完毕。

### 4、项目的实施方案

本项目由中建钢结构有限责任公司（本节简称“项目公司”）组织实施。项目公司成立于 2006 年 10 月 16 日，由本公司的全资子公司中建三局与澳门南海企业有限公司合资设立，其中中建三局持有 75%的权益；南海企业有限公司持有 25%的权益。中建钢

结构有限责任公司法定代表人为左旭平，注册资本 26,400 万元人民币，主营业务为：开发、生产大型港口机械，各类钢结构件，销售自产产品并提供产品安装等售后服务。

## 5、工艺流程和技术方案

### (1) 箱形梁柱工艺生产线流程

板块分条按形状切割→开坡口→划线→焊定位块→加强筋安装→U 形拼装→箱形拼装→箱形焊接→矫正→划线钻孔→电渣焊→表面清除→矫正→铣端面→配焊连接板→抛丸除锈→油漆→检验→标识→入库。

一条生产线每班需 40 人操作，班制生产能力 1,000 吨/月，共配置 3 条箱梁重钢生产线。

### (2) 大跨度管桁架重钢结构工业生产流程

除锈→上底漆→数控切割→或与焊接球拼装点焊→铸造节点球→节点球打孔→节点孔钻螺纹→与焊接球节点焊接→去渣清理→补底漆→油漆→标识→入库。

管结构生产线每班需 45 人操作，班制生产能力 1,000 吨/月，共配置 1 条管结构生产线。

### (3) 大型 H 钢工艺生产流程

板块分条状切割→开坡口→划线→组装点焊→自动埋弧焊→整形→配连接板并打孔→表面清除→抛丸除锈→表面涂防锈底漆→检验→标识→入库。

一条生产线每班需 45 人操作，班制生产能力 1,000 吨/月，共配置 3 条大型 H 类重钢生产线。

## 6、主要原材料、辅助材料及燃料的供应情况

生产所需主要原材料和辅助材料国内均能供应，生产所需动能在当地或市场择优选购，本项目的钢材可直接从位于其 2 公里范围内的长强钢铁（年产量 120 万吨）和华润钢铁（年产量 400 万吨）购得。

## 7、投资估算

本项目预计总投资 9,819 万美元，折合 79,000 万人民币，其中固定资产投资 6,756 万美元（包括用于购置设备 1,242 万美元、购置土地 828 万美元），铺底流动资金 3,063

万美元。

## 8、项目进展与资金筹措情况

本项目于 2006 年开始进行前期准备，2007 年 11 月开始建设，预计将于 2009 年 12 月竣工投产。截至 2008 年 12 月，本项目已投入包括自有资金和银行贷款在内共计 29,400 万元。本项目拟使用本次募集资金 60,000 万元，募集资金将以增资方式投入中建三局钢结构有限责任公司，用于项目后续建设。项目资金不足的部分，由中建三局钢结构有限责任公司自行筹集。

## 9、市场前景分析

本项目的主导产品为高层钢结构及其重钢结构产品。从全球建筑业发展的历程来看，今后在高层和超高层建筑中使用钢结构是必然趋势。重钢结构领域除了高层钢结构建筑的大量需求外，还包括其它建筑及工业项目的需求，如民航机场航站楼、机库、会展中心、体育中心、钢结构桥梁和船用钢结构等。随着国家西部大开发、振兴东北战略的推进及 2010 年上海世博会的到来，高层建筑、商贸楼宇、工业厂房、各类场馆和公共基础设施等建设项目的钢结构需求十分巨大，目前建筑钢结构行业中规模较大的企业难以满足日益增长的钢结构的需求，本项目的市场前景十分广阔。

## 10、项目的人员储备、技术、管理、市场开发情况

本项目将根据行业生产状况和自身发展需要来配置管理及生产人员，以初期年产能 5 万吨计，公司约需要管理人员 50 人，拟采用系统内部抽调以及外聘引进相结合的方式委派人员。公司所需生产工人拟采取自身招聘、外部劳务借工和劳务外包三种形式相结合，引进比重各占总人数 1/3 左右。此外，在后续建设生产中，本项目将通过各种途径招揽一批钢结构行业的权威人士，构建一支由设计研发、市场营销、生产制作、企业管理专业人才组成的职业化团队，迅速提升管理水平。

本项目将通过“走出去、请进来”的办法，加大设计研发的投入力度，在本公司钢结构吊装传统技术优势的基础上，不断提升设计和制造环节的技术实力，形成自身核心竞争力。同时，本项目将建立集设计研发、制作加工、安装检测和售后服务为一体的生产服务流程，力争投产后短期内步入业内先进行列。

在管理方面，项目公司将加强企业信息化管理，将现代化的信息技术应用于办公、设计、生产及项目现场管理等方面，以优化工作流程、提高工作效率、降低管理成本。

在产品销售方面，本项目将充分依托中国建筑的品牌优势，通过为项目总承包业务提供专业支持和服务，实现总承包业务与钢结构业务的良性互动、互补共赢，从而迅速扩大产品市场。在满足本系统内工程承包业务需求的基础上，本项目将以长三角地区建筑市场为起点，积极开拓珠三角地区、环渤海地区以及中西部地区建筑市场。

### **11、 效益分析及评价结论**

根据可行性研究分析，本项目内部收益率为 **18.6%**。本项目具有良好的经济效益、社会效益和抗风险能力，其实施符合建设部的长远发展规划，符合国家的产业政策。

### **12、 项目可能存在的环保问题和解决措施**

本项目将严格按照“清污分流、雨污分流、一水多用”的原则规划建设厂区给排水管网；进一步优化废气处理方案，强化对生产、贮运和装卸过程中的管理，实现固体废物零排放；在厂界建设以乔木为主的绿化隔离带，减小噪声和废气对周围环境的影响。

本项目环境影响报告已经江苏省环保厅《关于对中建钢结构有限责任公司钢结构件、大型港口机械项目环境影响报告书的批复》（苏环管[2006]190号）文件批准。

### **（六） 补充公司流动资金**

伴随经营规模的持续扩张，公司对资金的需求日益增长，而融资渠道的单一使得公司负债比例不断提高，需要以部分募集资金来补充流动资金，实现合理的资本结构。为此，公司拟将本次募集资金中共计 **60 亿元** 的金额用于补充本公司的一般性流动资金，并改善公司的负债结构。

## **四、 募集资金的运用对公司经营成果和财务状况的影响**

### **（一） 对经营成果的影响**

本次公开发行后，公司资金实力将得到大幅提高，并相应的增强公司的工程总承包能力。募集资金到位之后，公司将能够承揽并同时开展更多的工程总承包项目；公司工程总承包项目经营质量、利润水平将会有较大改善；公司的房地产投资能力增强，中建地产的业务将会迅速扩大；公司的施工技术水平逐步提高，技术优势将会不断巩固。因此，本次募集资金将进一步提升公司的综合实力和市场竞争力，为公司长期发展营造良好环境和坚实基础。

## （二）对财务状况的影响

本次发行完成后，公司的净资产总额以及每股净资产将有较大幅度增长，资产负债率将有所下降，更趋合理水平，偿债能力进一步增强。

由于募集资金投资项目的实施需要一定时间，虽然这些项目盈利可观，但短期内难以完全产生效益，因此，募集资金到位后由于净资产规模的扩大将可能导致发行当年净资产收益率有所下降。但随着募集资金的运用，项目陆续投产，项目收益将逐步显现，公司整体盈利仍将保持较高水平。



## 第十四章 股利分配政策

### 一、发行人的股利分配政策

根据《公司法》及公司章程的规定，本公司股票全部为普通股。本公司将按照“同股同权、同股同利”的原则，按各股东持有本公司股份的比例，以现金股利、股票或其他合法的方式进行分配。本公司股利分配的一般政策为：

在每个会计年度结束后的六个月内，由本公司董事会根据该会计年度的经营业绩和未来的发展规划提出股利分配政策，经股东大会批准后执行。

公司将本着对投资者负责的态度，实现股东价值，回报投资者。公司将在可分配利润方式的选择范围内，充分考虑到投资者的需要，并根据有关法律、法规和公司章程，以公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、 弥补上一年度的亏损；
- 2、 提取法定公积金 10%；
- 3、 提取任意公积金；
- 4、 支付股东股利。

公司法定公积金累计额达到公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金之前向股东分配股利。

股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于注册资本的 25%。

公司股利分配具体方案由公司董事会提出，经股东大会批准后实施。公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

本公司股票发行后，股利分配政策不会发生变化。

## 二、发行人最近三年股利的分配情况

本公司于 2007 年 12 月 10 日设立，2007 年度本公司未进行股利分配。

2008 年度，本公司股利分配方案为：以公司截至 2008 年 12 月 31 日股本 1,800,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.22 元，共计 396,000,000 元。

## 三、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序

根据 2007 年第一次临时股东大会决议，本次发行完成前的滚存利润由本次发行完成后的新老股东共同享有。

## 四、本次上市后的股利分配计划

本公司董事会计划将在本次发行完成后的第一个盈利年度向全体股东进行一次利润分配。具体分配时间和方案由公司董事会提出，经本公司股东大会审议后决定。

## 第十五章 其他重要事项

### 一、发行人的信息披露和投资者服务

根据有关法律法规的要求，本公司已建立与信息披露和投资者关系相关的管理制度，以确保信息披露和投资者关系管理系统化。

#### （一）责任机构

董事会秘书：孟庆禹

负责信息披露和投资者关系的部门：董事会办公室

部门负责人：孟庆禹（兼）

电话：010-8808 3288

传真：010-8808 2678

电子信箱：ir@cscec.com.cn

地址：北京市海淀区三里河路 15 号

#### （二）信息披露

本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股价敏感性资料披露指引》及其他适用法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了《中国建筑股份有限公司信息披露制度》，并根据中国证监会、股票上市地证券交易所关于信息披露的有关要求，按照统一、真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则披露信息。

本公司信息披露工作由董事会秘书负责。公开披露信息的形式包括定期报告和临时报告。年度报告、半年度报告、季度报告为定期报告，其他报告为临时报告。

### （三）投资者关系

本公司始终坚持按照充分披露信息、合规披露信息、投资者机会均等、诚实守信、高效低耗、互动沟通的原则，运用多种媒体和现代通讯工具，并采取现场参观、座谈、业绩说明会等多种方式，与各类投资者保持紧密的沟通和互动，为投资者做好服务。具体内容包括：

- 1、定期与投资者沟通公司的发展战略，包括公司的发展方向、发展规划、竞争战略和经营方针等；
- 2、法定信息披露及其说明，包括定期报告和临时公告等；
- 3、公司依法可以披露的经营管理信息，包括生产经营状况、财务状况、新产品或新技术的研究开发、经营业绩、股利分配等；
- 4、公司依法可以披露的重大事项，包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息；
- 5、宣传企业文化建设；
- 6、适时公布公司的其他相关信息。

## 二、发行人的重大合同

### (一) 10 亿元以上国内商务合同

序号	合同名称	公司方合同主体	合同金额 (亿元)	签订日期	履行期限
1	新建铁路哈尔滨至大连客运专线土建工程 TJ-2 标段	中建股份和中铁三局集团有限公司联合体	91.49	2007.9.3	2007.8-2013.1
2	中央电视台新台址建筑工程 A 标段总承包合同协议书	中建股份	46.52	2005.2.28	2005.5.8-2009.1.18 (目前仍在执行中)
3	深圳市建设工程施工(单价)合同(蔡屋围金融中心)	中建四局	39.80	2007.8.8	2007.12.28-2012.2.28
4	新建铁路武汉至广州客运专线武汉站及配套工程第 WGZF I 标段工程合同	中建股份和中铁十七局集团有限公司联合体	38.64	2006.9.28	2006.9.29-2009.12.20
5	广州珠江新城太古汇项目地下室及上盖工程	中建股份和广州市建筑集团有限公司联合体	33.96	2007.10.16	2007.10-2010.09
6	新建铁路太原至中卫(银川)线站前工程 ZQ-V 标段施工合同	中建股份(联合体成员方为中铁一局集团有限公司)	29.77	2006.8.28	2006.9.1 起 40 个月
7	津塔项目总承包工程合同协议书	中建一局集团建设发展有限公司	28.52	—	开工日期为 2008 年 3 月 29 日, 工期为 997 日历天
8	长沙市湘江大道南段、潇湘大道北段、营盘路工程投资建设合同	中建湖南基础设施投资有限责任公司	28	2007.6.1	2007.6.1-2012.5.31
9	福州海峡国际会展中心项目施工合同协议书	中建股份	25.15	2008.9.21	2008.8.10-2010.3.10 (暂定)

10	深圳证券交易所营运中心项目施工总承包工程施工合同	中建三局建设工程股份有限公司	25.00	2008.9.3	2008.9.10-2011.7.11
11	石家庄至武汉铁路客运专线（河南段）站前工程施工合同协议书	中建股份	24.15	2008.10.16	2008.10.15-2011.12.31
12	天津市星耀五洲欧亚板块一期项目、滑雪场综合体项目等建设工程	中建八局	21.96	2008.9.30	尚未开工，工期待明确
13	长春至吉林城际铁路（站前及迁改）CJ CJ-1 标段铁路建设工程施工合同	中建股份	21.41	2008.3.6	工期共计 677 天
14	津门项目总承包工程合同协议书	中建二局第三建筑工程有限公司	19.62	2008.3.18	2008 年 3 月 31 日开工，工期为 791 天
15	南京华为软件基地一期土建总承包工程协议书	中建三局建设工程股份有限公司	18.70	2008.5.8	2008.3.1-2009.11.30
16	南京万达广场（G77 号地块）项目施工总承包合同	中建八局	15.84	2008.11.25	2009.3.1-2011.3.10 （暂定）
17	广州纺织博览中心项目建设工程施工总承包协议书	中建四局	14.24	2008.7.7	尚未开工，工期待明确
18	沈阳铁西万达广场 A、B、E 大商业及酒店组团施工合同协议书	中建六局	13.89	2008.8.11	2008.8.15-2011.11.30 （暂定）
19	承包建设南京浦口区泰山街道滨江大道南京明发滨江新城的土建安装工程、室外所有总体工程土方工程、基坑维护工程、桩基工程、市政工程的施工合同	中建股份	12.89	2003.12.22	2003.12.22-2006.11.22 根据项目进展情况，双方已经实际延长合同履行期限，至今仍在执行中
20	大连沿海国际中心总承包工程协议书	中建三局第一建设工程有限责任公司	12.35	2008.5.7	2008.3.28-2010.3.27
21	中国国际贸易中心三期发展项目 A 阶段工程钢结构工程分包合同协议书	中建一局集团建设发展有限公司	12.32	-	2006.3-2009.6

22	红沿河核电站一期常规岛土建工程合同	中建二局为工程承包商，东北电业管理局第一工程公司为分承包商，中广核工程有限公司为管理方	12.30	2007.7.22	2008.3-2011.10
23	湘潭城市基础设施项目投资建设合作协议书	中建湖南基础设施投资有限责任公司	12.08	2007.10.29	36个月，具体起止时间双方另行议定
24	广州新洲至化龙快速路工程	中建股份	12.05	2007.12	2007.12.25-2010.6.25
25	承包杭州市钱江新城 A-07-1、2 地块浙江财富·金融中心工程的施工合同	中建二局	12	2007.3.8	2007.3.12-2009.10.30
26	利通广场项目主体施工及施工总承包管理与配合服务施工合同	中建八局	11.39	2008.7.19	2008.7.1-2010.11.28
27	广州珠江新城西塔项目工程建筑工程施工总承包合同	中建股份和广州市建筑集团有限公司联合体	11.23	2007.2.16	一期： 2007.1.31-2009.3.3 二期： 2007.1.31-2009.11.3
28	华能大厦工程施工总承包合同	中建八局	10.58	2007.2.8	2007.4.1-2009.3.24
29	承包建设苏州万达商业广场的合同协议书	中建二局	10.00	2007.9.27	一期： 2007.3.26-2008.9.20 二期： 2008.3.1-2009.9.30
30	关于投资建设长春至吉林城际铁路项目合作框架协议书	中建总公司	10.00	2006.9.4	计划 2006 年开工，2010 年建成，工期 3.5 年

注：①上表所列公司方合同主体为中建总公司的合同将由本公司承继

②上表列示合同截至 2008 年 12 月 31 日

## (二) 1 亿美元以上海外商务合同

序号	项目名称	公司方合同主体	合同金额 (万美元)	履行期限	履约地点
1	利比亚班加西富德和嘎瓦里榭地区 10000 套住宅公共建设完善和施工项目	中建股份	157,053	40 个月	利比亚
2	利比亚班加西 10000 套住房项目	中建股份	89,265	2011.12.31	利比亚
3	赤道几内亚项目技术支持服务合同	中建股份	83,552	7 年	赤道几内亚共和国
4	阿尔及利亚 15000 套社会型租赁住房项目	中建股份	57,935	23 个月	阿尔及利亚
5	阿尔及利亚 13 省监狱项目	中建总公司	48,000	18 个月/24 个月	阿尔及利亚
6	黑角港—dolisie 路段装修和沥青铺设项目	中建股份	36,000	30 个月	刚果（布）
7	天阁项目	中建中东有限责任公司	36,000	2008.3-2009.10	迪拜/阿联酋
8	钻石酒店	礼顿建筑—中国建筑联营公司	34,785	2007.6.1- 2010.3.31	澳门
9	屋宇机构 3 万个单位项目	中国建筑工程（泰国）有限公司	31,500	2009.12.31	泰国
10	安达臣山道项目	中国建筑（香港）有限公司	26,449	2008.1.31- 2015.7.16	香港
11	酋长路改造工程	中建中东有限责任公司	25,603	660 天	迪拜/阿联酋
12	阿联酋迪拜酋长路 2 段 1 期升级项目	中建中东有限责任公司	25,554	2008.7.3 开工，工 期 660 天	迪拜/阿联酋
13	人马座酒店工程承包合同	中建总公司	22,500	2007.5.9- 2010.1.28	巴基斯坦
14	中环填海三期工程承包合同	礼顿-中建-宏安联营公司	21,869	2003.2.28- 2008.9.28（目前仍	香港



序号	项目名称	公司方合同主体	合同金额 (万美元)	履行期限	履约地点
				在执行中)	
15	乌兹别克斯坦塔什干城开发项目	中建股份	21,739	30 个月	乌兹别克斯坦
16	康斯坦丁大学城	中建总公司	25,601	28 个月	阿尔及利亚
17	迪拜摩尔酒店	CSHK Dubai Contracting LLC	19,881	2006.12.1- 2009.12.1	迪拜/阿联酋
18	外交部大楼施工	中建总公司	18,135	24 个月	阿尔及利亚
19	银海公寓项目	中国建筑(南洋)发展有限公司	17,133	48 个月	新加坡
20	新加坡洪山政府组屋重新发展项目	中国建筑(南洋)发展有限公司	16,689	2008.2.15- 2011.7.14	新加坡
21	摩登二期项目	中建中东有限责任公司	15,125	2008.7-2010.9	迪拜/阿联酋
22	将军梦幻之城	中国海外房屋工程有限公司	15,021	2007.7.3- 2010.9.14	香港
23	香港彩云 2、3 期项目	中建股份(香港)	14,244	2008.8.1- 2010.12.1	香港
24	VISTA 项目上部结构工程	中建股份	14,038	28.5 个月	越南
25	123 套别墅	中建股份	12,849	36 个月	阿尔及利亚
26	阿联酋迪拜穆登别墅 2 期项目	中建中东有限责任公司	12,679	820 天	迪拜/阿联酋
27	高尔夫塔楼三期主题工程	CSHK Dubai Contracting LLC	12,265	2008.3.16, 根据项目进展情况, 双方已经实际延长合同履行期限, 至今仍在执行中	迪拜/阿联酋

序号	项目名称	公司方合同主体	合同金额 (万美元)	履行期限	履约地点
28	新加坡南洋欣美阁公寓	中国建筑(南洋)发展有限公司	11,783	2008.6.3- 2011.5.2	新加坡
29	赤道几内亚西博博地区“非盟城”国际会议中心项目	中建赤道几内亚有限公司	11,765	18 个月	赤道几内亚
30	海柯玛办公楼项目	中建中东有限责任公司	10,190	2008.12-2010.3	迪拜/阿联酋
31	奥兰医学院一/二期	中建总公司	10,119	25 个月	阿尔及利亚

注：①上表所列公司方合同主体为中建总公司的各项合同将由本公司承继

②关于上表所列合同金额，原始合同额并非为美元金额的合同，是根据合同约定币种与美元的汇率折算后的约数

③上表列示合同截至 2008 年 12 月 31 日

**(三) 10 亿人民币以上综合授信合同**

序号	综合授信合同名称	被授信人	授信人	综合授信额度 (亿元)	授信期限
1	可循环使用信用授信合同	中建股份	中国农业银行总行营业部	166.05	2008.11.20-2009.11.20
2	综合授信协议	中建股份	交通银行股份有限公司北京阜外支行	100	2008.7.17-2010.7.17
3	授信协议	中建股份	招商银行股份有限公司北京分行	30	2008.10.20-2009.10.19
4	综合授信协议	中建股份	中国光大银行股份有限公司北京金融街支行	20	2008.6.4-2009.6.3
5	综合授信协议	中建股份	北京银行股份有限公司航天支行	15	2008.7.25-2009.7.24
6	兴业银行基本授信合同	中建股份	兴业银行股份有限公司北京分行	15	2008.9.18-2009.9.28
7	授信协议	中建一局	招商银行股份有限公司北京分行	14	2008.11.5-2009.11.4
8	综合授信额度合同	中建股份	广东发展银行股份有限公司	10	2008.10.15-2009.10.14
9	综合授信合同	中建一局	中信银行股份有限公司总行营业部	10	2008.11.13-2009.11.13

注：上表列示合同截至 2008 年 12 月 31 日

#### （四）业务合作或战略合作协议

1、中国海外发展有限公司与中国银行股份有限公司于 2006 年 8 月签订《战略合作协议》。中国海外发展有限公司在中国大陆下属地产子公司从中国银行股份有限公司获得的授信和融资总余额可以达到但不超过 50 亿元人民币。授信使用人为中国海外发展有限公司在中国大陆直接投资的地产企业及中国海外发展有限公司子公司中海地产股份有限公司（现已更名为中海地产集团有限公司）及其在中国大陆投资的地产企业。授信用途为中国海外发展有限公司授信使用人在国家法律法规许可范围内从事房地产开发业务的资金需要。协议的有效期限为三年，自协议签署之日起算。

2、中国海外发展有限公司与招商银行股份有限公司于 2007 年 3 月签订《战略合作协议书》。双方约定，至 2009 年 4 月 21 日，中国海外发展有限公司在中国大陆下属地产子公司从招商银行股份有限公司获得的授信和融资总余额可以达到但不超过 30 亿元人民币。授信使用人为中国海外发展有限公司在中国大陆直接投资的地产企业及中国海外发展有限公司子公司中海地产集团有限公司及其在中国大陆投资的地产企业。协议的有效期限为两年，自协议签署之日起算。

3、中国海外集团有限公司与中国建设银行股份有限公司于 2007 年 8 月签订《战略合作协议》。中国建设银行股份有限公司承诺在国家法律法规规章和监管机构有关规定以及中国建设银行股份有限公司内部规定允许的条件下，在以下领域为中国海外集团有限公司提供金融服务：（1）融资服务：中国建设银行股份有限公司为中国海外集团有限公司提供意向性授信额度为人民币 200 亿元。（2）资金管理服务；（3）外汇业务服务；（4）工程造价咨询服务；（5）投资银行服务；（6）其他综合类金融服务。协议经双方法定代表人（或其授权的人）签名并加盖双方公章后生效，有效期限为两年。

4、中建总公司与中国进出口银行于 2005 年 12 月 28 日签订《银企合作协议》。合作范围包括：（1）中建总公司及其子公司提出的，符合中国进出口银行范围内的海外承包工程和境外投资；（2）机电产品、成套设备等资本性货物及相应服务的出口；（3）符合“走出去”战略的项目评估咨询、融资顾问；（4）双方

感兴趣的其他合作领域。在合作方式上，对于上述合作范围内的项目，中国进出口银行将向中建总公司及其子公司给予政策性低成本和金融支持，提供总金额不超过 30 亿美元的意向性融资支持，具体业务品种包括：海外工程保函、对外信贷证明、对外优惠贷款、出口卖方信贷、对外担保、贸易融资等。协议有效期为 2006 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。本公司已与中建总公司、中国进出口银行于 2008 年 4 月 2 日签订了《关于有关合同项下权利义务承继事宜的同意函》，各方同意，自本公司注册成立日起，上述《银企合作协议》项下中建总公司的权利义务由本公司承继。

5、 中建总公司与中国建筑材料集团公司于 2006 年 6 月 23 日签订《战略合作框架协议》。合作范围包括：（1）国内及海外大型建材工业工程项目承包（包括 EPC、D-B 和 BOT 项目），成套设备出口；（2）建筑材料、大型施工机械设备采购及供应，新型建筑材料应用及推广；（3）地产开发业务，住宅产业化服务；（4）股权及项目投资业务；（5）双方感兴趣的其他业务。在合作方式上，双方分别发挥各自优势，向相对方提供有关海外工程承包及境外投资等相关信息；对于条件适合的项目，双方可以采用多种合作方式，共同承接国内和海外大型建材工业工程项目（包括 EPC、D-B 和 BOT 项目）；以及双方合作开发中国建筑材料集团公司及其子公司的土地资源等。在此战略合作框架协议下，双方将另行制定具体合作协议。本公司已与中建总公司、中国建筑材料集团公司于 2008 年 2 月 2 日签订了《关于有关合同项下权利义务承继事宜的同意函》，各方同意，自本公司注册成立日起，上述《战略合作框架协议》项下中建总公司的权利义务由本公司承继。

6、 中建三局与中国农业银行湖北省分行于 2006 年 1 月 6 日签订《银企全面合作协议》。双方约定在以下范围内开展业务合作：授信额度、现金管理、国际业务、财务顾问业务、代理业务和个人业务服务等，中国农业银行湖北省分行向中建三局提供总额 10 亿元的公开统一授信额度。中建三局与中国农业银行湖北省分行建立长期密切合作关系，在其所辖分支机构开立主要结算账户，使用其金融产品与服务，并利用自身的资源和在行业内的优势为其提供必要的信息。

7、 本公司与中国工商银行股份有限公司于 2007 年 12 月 27 日签订了《战略合作协议》，结成长期战略合作伙伴关系。双方合作的主要内容为：存款和理

财服务、银行融资服务、房地产业务服务、直接融资服务、现金管理服务、国际业务服务和债务风险管理服务等方面。其中，在银行融资方面，中国工商银行股份有限公司同意在“十一五”期间为本公司及其下属成员单位提供等值300亿元人民币的意向性融资额度，并利用境外机构优势，为本公司实施海外发展战略的优质项目提供必要的资金支持和配套金融服务。该协议长期有效、双方可根据需要对相关协议条款进行修改和补充。

8、 本公司与中国农业银行于2008年7月签订了《银企合作协议》，双方就中国农业银行辖下所属分支机构为本公司及所属企业提供综合金融服务达成合作意向。双方业务合作范围主要包括：（1）授信合作意向：中国农业银行向本公司及所属企业提供总额为500亿元的意向性信用额度；（2）现金管理：中国农业银行将向本公司及所属企业提供主要包括到账通知、电子支付、票据买入、信息查询、异地通存等的金融服务；（3）中国农业银行将与本公司开展债券承销业务、信托业务及资产证券化产品发行业务提供常年财务顾问服务、融资策划服务等，本公司在同等条件下将优先选择中国农业银行作为企业财务顾问；（4）中国农业银行将向本公司提供包括委托贷款、债务风险管理、债务重组、结构性存款、利率互换等在内的企业理财服务。协议有效期为六年，自协议签署日2008年7月起算。

9、 本公司与中国广东核电集团有限公司于2008年12月28日签订了《战略合作协议》，结成核电站土建施工领域的重要合作伙伴。双方合作的主要内容有：（1）国内核电建设：中国广东核电集团有限公司将积极协助本公司与中建二局共同组建的中建电力建设有限公司提高核电工程建设管理能力和在核电工程建设市场的综合竞争力，支持其参与后续核电站土建工程，中建电力建设有限公司将持续提升常规岛土建能力，努力发展核岛土建，并不断降低核电建设成本，在安全、质量等方面持续改进；（2）“走出去”战略：双方将分别利用各自优势，共同开拓海外核电项目建设业务；（3）双方还将在清洁能源项目开发等多方面开展合作。协议有效期为五年，自协议签署日起算，双方在到期后如无异议，协议有效期顺延5年。

原由中建总公司作为当事方签署的且根据《重组协议》需转至本公司名下的重大合同，截至招股说明书签署之日，仍有部分尚未完成相关手续。就此部分合

同，中建总公司已承诺，应本公司要求并在本公司的配合下，取得合同他方签署的关于同意将合同主体由中建总公司变更为本公司的同意函，或使合同他方与本公司签署更新的合同以取代原合同。

### 三、发行人的对外担保情况

#### (一) 对外担保合同

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司正在执行的对外担保情况如下所示：

序号	担保人名称	被担保人名称	债权人名称	担保类型	担保金额 (万元)	贷款日期 ①	备注
1	中国建筑三局（广州）第一建筑安装公司	广州市东正置业有限公司	深圳发展银行股份有限公司广州分行	连带责任保证	1,100	2004.12.20-2005.12.20	担保债务尚未清偿完毕，担保期限延至 2009 年 9 月 10 日
2	中建二局	中建保华建筑有限责任公司②	北京银行股份有限公司中轴路支行	连带责任保证	2,000	2008.1.23-2009.1.23	
3	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	连带责任保证	8,000	2008.1.28-2009.1.27	综合额度共计 12,000 万元，实际使用 8,000 万元，担保余额 8,000 万元
4	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	北京农村商业银行股份有限公司总行营业部	连带责任保证	4,000	2008.4.30-2009.4.29	
5	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	北京农村商业银行股份有限公司总行营业部	连带责任保证	2,500	2008.6.19-2009.4.29	
6	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	中国建设银行股份有限公司北京丰台支行	连带责任保证	3,000	2008.4.29-2009.4.15	
7	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	中国建设银行股份有限公司北京丰台支行	连带责任保证	700	2008.6.27-2009.6.26	



8	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	中国建设银行股份有限公司北京丰台支行	连带责任保证	3,000	2008.7.18-2009.5.25	
9	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	中国建设银行股份有限公司北京丰台支行	连带责任保证	2,000	2008.7.18-2009.7.17	
10	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	中国建设银行股份有限公司北京丰台支行	连带责任保证	2,300	2008.6.24-2009.6.23	
11	中建二局	中建保华建筑有限责任公司深圳分公司	深圳平安银行股份有限公司深圳华润中心支行	连带责任保证	5,000	2008.3.14-2009.3.13	
12	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	中国建设银行股份有限公司北京丰台支行	连带责任保证	2000	2008.12.29-2009.12.28	
13	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	华夏银行股份有限公司北京知春路支行	连带责任保证	3000	2008.10.31-2009.10.31	
14	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	中国民生银行股份有限公司北京正义路支行	连带责任保证	2000	2008.10.13-2009.10.13	综合额度共计 3000 万元, 实际使用 2000 万元, 担保余额为 2000 万元
15	中建二局	中建保华建筑有限责任公司	深圳发展银行股份有限公司蛇口支行	连带责任保证	3000	2008.12.31-2009.12.14	综合额度共计 5000 万元, 实际使用 3000 万元, 担保余额为 3000 万元

- ① 担保期限至主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。
- ② 中建保华建筑有限责任公司为中建二局持股 48% 的关联企业。
- ③ 以上担保未包括业主按揭担保。

## （二）被担保人情况简介

### 1、中建保华建筑有限责任公司

中建保华建筑有限责任公司是一家外商投资企业，投资总额为 2,500 万美元。注册资本为 1,000 万美元，在深圳、内蒙古、上海、成都、大连和南京六个区域设立了分公司，经营状况正常，系本公司间接持股 48% 的参股公司。该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 2,178,277,580.07 元，净资产为 131,196,087.76 元，2008 年度净利润为 4,531,671.51 元。

### 2、广州市东正置业有限公司

广州东正置业有限公司，成立于 1993 年 4 月 3 日，注册资本 2,980 万元，该公司经营范围包括批发和零售贸易、信息服务、自有资金投资、房地产开发经营。该公司截至 2008 年 12 月 31 日的总资产为 252,704,604.31 元，净资产为 25,570,280.48 元，2008 年度净利润为 -2,715,069.61 元。

## 四、发行人的重大诉讼和仲裁事项

### （一）发行人及控股子公司的重大诉讼和仲裁事项

#### 1、 中建八局工程款索赔案

2000年12月，中国建筑第八工程局（本段下称“中建八局”）与山东晨鸣纸业集团股份有限公司（本段下称“晨鸣公司”）签订联合厂房工程《建设工程施工合同》。中建八局在完成所有施工义务的情况下于2002年4月晨鸣公司投产后撤离施工现场。中建八局多次向晨鸣公司提交结算书，均被拒收。2002年11月2日，中建八局再次将决算书随同一份函件邮寄给晨鸣公司，晨鸣公司2002年11月15日复函承认在未对整体工程竣工验收的前提下提前使用主体工程。由于晨鸣公司不予办理工程结算，中建八局遂于2002年12月向山东省高级人民法院提起诉讼，要求晨鸣公司支付工程款4,788.7万元，利息202.7万元，窝工与停工损失347.4万元。经中建八局申请，2004年6月3日，山东省高级人民法院裁定先予执行晨鸣公司拖欠中建八局的建设工程人工费1,000万元并已执行到位。目前，该案正在审理过程中。

#### 2、 中建二局三公司工程款索赔案

2006年4月10日，中国建筑二局第三建筑公司（本段下称“中建二局三公司”）与武汉大陆桥投资开发有限公司（本段下称“大陆桥公司”）签订了《建设工程施工合同》，约定武汉市汉正街品牌服饰批发市场工程（一期）由中建二局三公司进行施工。2007年4月10日，中建二局三公司正式进场施工，在施工进展过程中，双方根据现场实际情况以及设计变更等原因就工期问题作出了变更约定，2007年8月23日双方完成了该工程的整体竣工验收，验收结论为合格。中建二局三公司根据合同约定向大陆桥公司报送了工程结算书，结算价为约15,521万元，但大陆桥公司实际支付工程款仅为7,734万元。由此，中建二局三公司于2007年12月11日向湖北省高级人民法院起诉大陆桥公司，要求大陆桥公司支付拖欠的工程款73,213,542.06元，以及截至起诉日的利息669,354.80元，并要求获得在前述所列的工程欠款范围内就本案所涉工程折价或拍卖的价款依法享有优先受偿的权利。目前，该案正在审理过程中。

### 3、 中建三局工程款索赔案

2004年4月22日，中国建筑第三工程局（本段下称“中建三局”）与广西龙门居房地产开发有限公司（本段下称“龙门居公司”）签订了《建设工程施工合同》。中建三局按照合同规定进行施工并通过竣工验收。但龙门居公司未按约定支付工程款。为此，中建三局于2008年5月13日向广西壮族自治区高级人民法院提起诉讼，要求龙门居公司偿还工程款4,814.2万元及利息353.55万元，赔偿因违约造成给中建三局造成的经济损失3,696,451.02元，请求判令中建三局享有工程优先受偿权。中建三局向广西壮族自治区高级人民法院提出财产保全，并以其部分房产作为担保。广西壮族自治区高级人民法院于2008年6月18日作出裁定，查封了上述作为担保的房产，即中建三局所有的位于湖北省鄂州市明塘体育场与文星大道交汇处2层、3层部分房产以及中建三局第二建设工程有限责任公司所有的位于河南省郑州市二七区德化街68号1号楼（国际友谊广场）4层的房产。目前，该案正在审理过程中。

### 4、 哈萨克斯坦莫斯科商业中心项目合同争议仲裁案

2006年3月3日，中建总公司与在俄罗斯注册的英杰科封闭式股份公司（中文译名仅为识别，下称“英杰科公司”）和在哈萨克斯坦注册的米斯克有限责任公司（中文译名仅为识别，下称“米斯克公司”）就承建位于哈萨克斯坦阿斯塔纳市的莫斯科商业中心签署了一份总承包合同，其中，英杰科公司是投资方，米斯克公司是业主方，中建总公司是承建方。总承包合同约定的整体工程造价为74,576,320美元，工期21.5个月。由于各方在工程进度和材料价格等方面的争议，英杰科公司和米斯克公司于2008年6月向斯德哥尔摩商会仲裁院提起仲裁，以违反合同为由要求中建总公司赔偿英杰科公司损失39,216,373.10美元及相应的利息，向英杰科公司支付违约金10,561,138.14美元及相应的利息，并赔偿米斯克公司由于合同解除而聘请有关机构进行工程测量的费用2,495,071坚戈（哈萨克斯坦货币单位）。中建总公司已于2008年7月提交了对仲裁申请的答复及反诉请求书，认为英杰科公司和米斯克公司的主张与事实不符，反诉索赔金额（不含相关利息）共计47,850,000美元。目前，该案仍在仲裁审理过程中。

（注：该案涉及的总承包合同项下中建总公司一方的权利义务根据《重组协议》由本公司承继。）

## （二）发行人控股股东或实际控制人作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司的控股股东中建总公司不存在可能对其经营活动产生重大不利影响的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

## （三）发行人董事、监事、高级管理人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项

截至 2008 年 12 月 31 日，不存在针对本公司董事、监事和高级管理人员的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项，并且，前述人员也不存在受到过刑事起诉、仲裁或行政处罚的情况。

## 第十六章 董事、监事、高级管理人员 及有关中介机构声明

### 一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体董事签字：



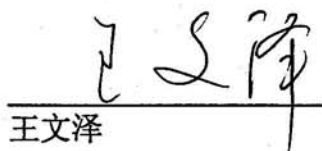
孙文杰



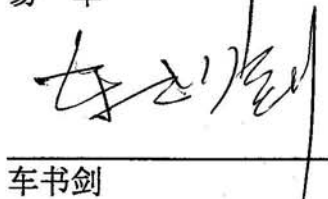
郭涛



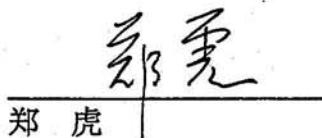
易军



王文泽



车书剑



郑虎



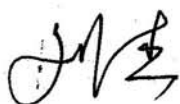
钟瑞明



## 本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体监事签字：



刘杰



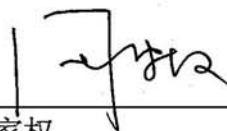
杨林



张金鳌



王萍




周家权



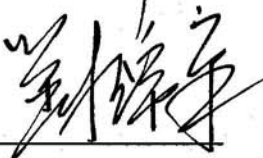
### 本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

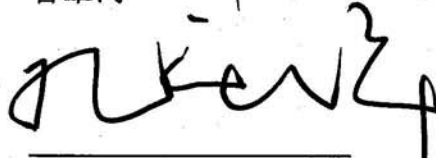
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

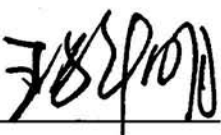
本公司全体高级管理人员签字：

  
易军

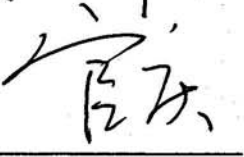
  
曾肇河

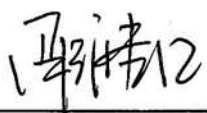
  
刘锦章

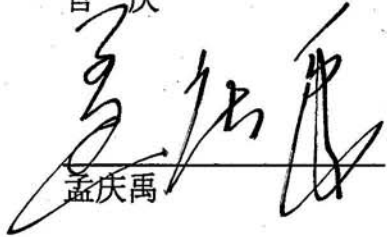
  
孔庆平

  
王祥明

  
李百安

  
官庆

  
邵继江

  
孟庆禹





## 二、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

保荐代表人：



石芳




姚旭东

项目协办人：



林隆华

法定代表人：



李剑阁



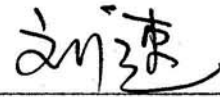
中国国际金融有限公司

2009年7月28日

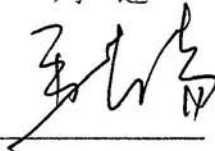
### 三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

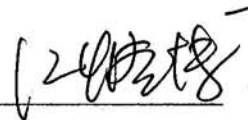


刘 速



巫志声

律师事务所负责人：



江惟博




会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读中国建筑股份有限公司的招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的本所对中国建筑股份有限公司 2008 年度、2007 年度及 2006 年度财务报表出具的审计报告、本所出具的内部控制审核报告、非经常性损益明细表的专项说明(以下统称“报告及说明”)的内容与本所出具的有关报告及说明的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对中国建筑股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用由本所出具的上述报告及说明的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用由本所出具的上述报告及说明而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告及说明的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供中国建筑股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请发行人民币普通股之目的使用，不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所有限公司  
中国·上海



签字注册会计师: 张颖   
张颖

签字注册会计师: 周颖   
周颖

法定代表人或授权代表: 王天泽  
王天泽

2009年7月28日

## 五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册资产评估师：

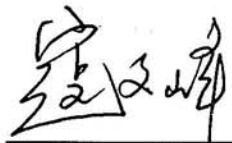


刘春茹



姜影

资产评估机构负责人：



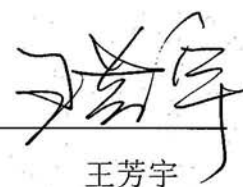
寇文峰



## 六、土地评估机构声明

本机构及签字注册土地评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的土地评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册土地评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的土地评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册土地评估师：




王芳宇



王金成

土地评估机构负责人：



王芳宇

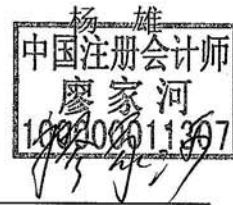
北京华源房地产土地评估有限公司

2009年7月28日

### 七、验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



廖家河

法定代表人：

孙刚



## 第十七章 备查文件

### 一、本招股说明书的备查文件

- (一) 发行保荐书；
- (二) 财务报表及审计报告；
- (三) 内部控制审核报告；
- (四) 经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- (五) 法律意见书及律师工作报告；
- (六) 公司章程（草案）；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件；
- (八) 其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅时间和地点

投资者可于本次发行承销期间除法定节假日以外的每日上午 9:00—11:00，下午 2:30—4:30 到本公司或保荐机构（主承销商）的办公地点查阅。

### 三、查阅网址

[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

[www.cscec.com](http://www.cscec.com)