



中國建築股份有限公司

CHINA STATE CONSTRUCTION ENGRG.CORP.LTD

# 2009年业绩情况



2009年9月

# 免责声明

- ▶ 本演讲及本演讲稿包括“前瞻性陈述”。除历史事实陈述外，所有本公司预计或期待未来可能或即将发生的业务活动、事件或发展动态的陈述(包括但不限于预测、目标及估计)都属于前瞻性陈述。受诸多可变因素的影响，未来的实际结果或发展趋势可能会与这些前瞻性陈述出现重大差异。这些可变因素包括但不限于：行业竞争、市场风险、法律、财政和监管变化、国际经济和金融市场条件、政治风险、项目审批及其他非本公司可控制的风险和因素。本公司并声明，本公司今后没有义务或责任对今日作出的任何前瞻性陈述进行更新。

# 目录

---

一、发行上市情况

二、09年业务及财务表现

三、未来展望

四、若干问题讨论



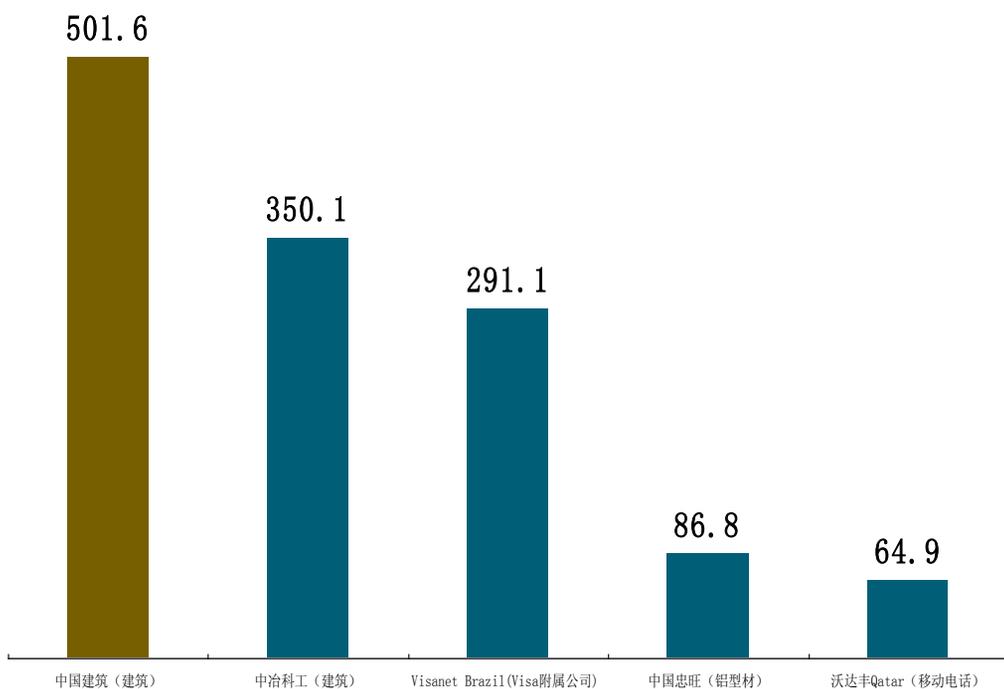
# 一、发行上市情况

# 中国建筑A股首次公开发行取得巨大成功



## 2009年以来全球最大规模IPO

亿元人民币

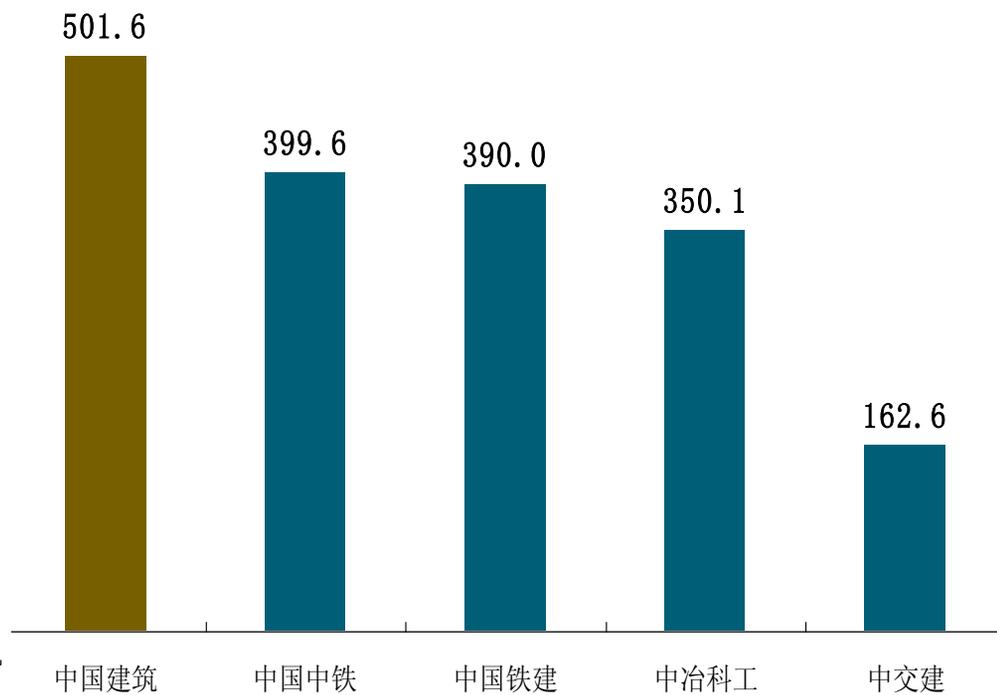


资料来源：天相投资，Bloomberg，Dealogic，截至2009年9月21日



## 全球建筑及房地产行业有史以来最大规模的IPO

亿元人民币



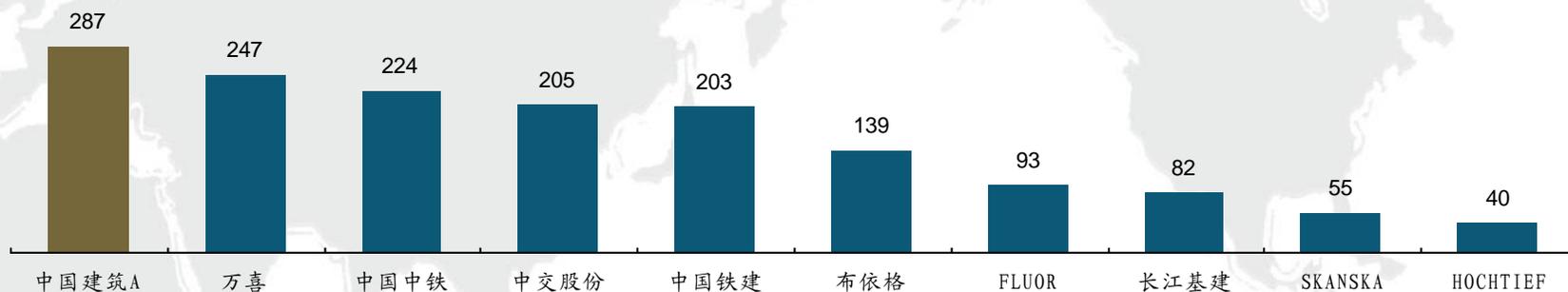
资料来源：天相投资，Bloomberg，Dealogic，截至2009年9月21日

# 中国建筑A股首次公开发行取得巨大成功（续）



## 中国建筑上市首日市值列全球建筑业公司第一名

亿美元

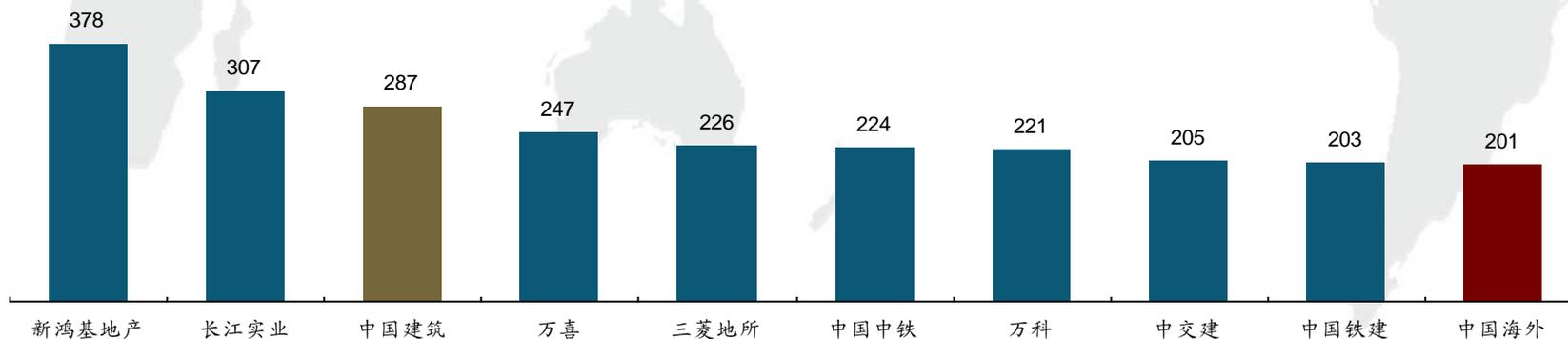


资料来源: Bloomberg, 截至2009年7月29日



## 中国建筑上市首日全球建筑及房地产行业上市公司总市值排名第三

亿美元



资料来源: Bloomberg, 数据截至2009年7月29日

注: 中国建筑总市值按首日收盘价6.53元人民币乘以发行后的总股数计算为1,959亿元, 按发行时美元兑人民币汇率6.83计算, 约合287亿美元



# 中国建筑

# 中国建筑A股首次公开发行取得巨大成功（续）

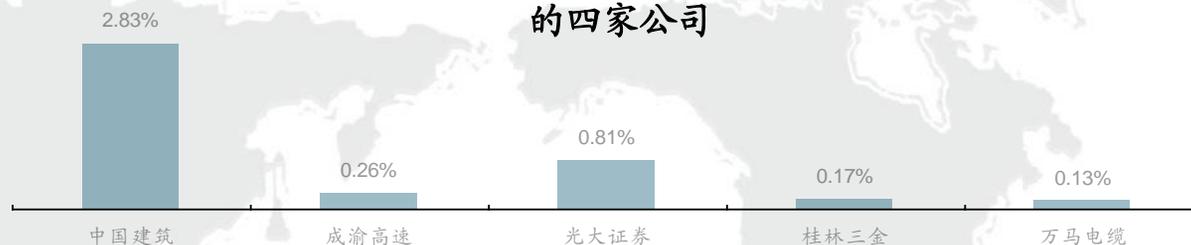
监管机构对市场化改革的期望与要求

确保广大中小投资者获得合理的认购比例

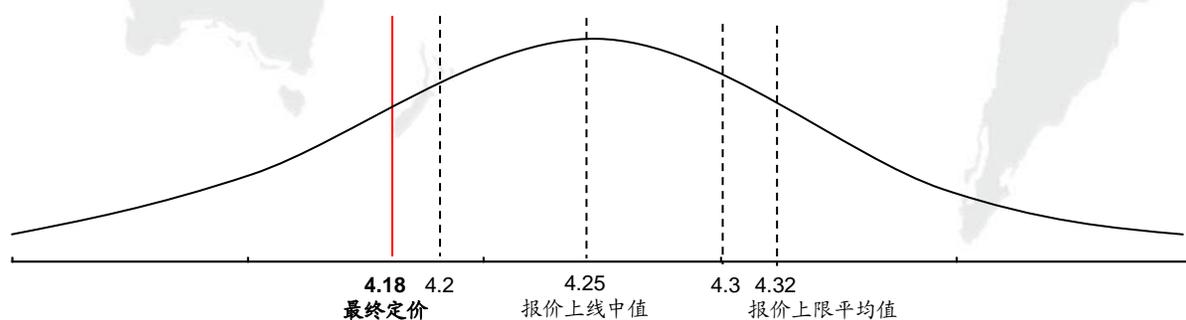
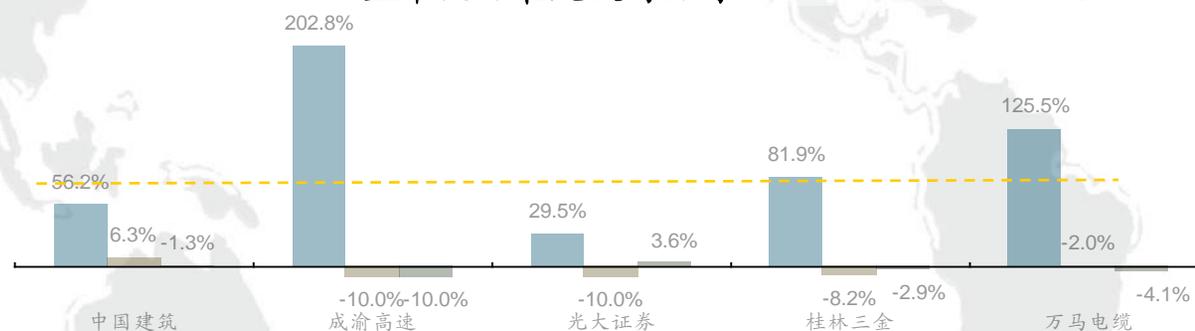
以合适的发行定价及规模避免了二级市场过度炒作

基本实现了市场化的定价

中国建筑的网上中签率显著高于发行制度改革后发行的四家公司



中国建筑上市后的股价波动显著低于改革后发行的四家公司，成为首家新股上市次日未大跌的公司





---

## 二、09年业务及财务表现

# 09年上半年公司实现了优异的财务与经营业绩

(亿元)

	2008年	2008年1-6月	2009年1-6月	09年上半年占08年全年的比例
新签合同额	2,886	1,349	1,851	64.1%
营业收入	2,021	952	1,113	55.1%
利润总额	68.6	44.0	53.2	77.5%
归属于母公司股东的净利润	27.5	18.9	23.5	85.5%

# 中国建筑股份有限公司

## 2005—2009年合同额指标表

单位：亿元

项目	2005	2006	2007	2008	2009年1-6	2009年1-8
<b>新签合同额 (注)</b>	<b>1,393</b>	<b>1,885</b>	<b>2,676</b>	<b>2,886</b>	<b>1,851</b>	<b>2,247</b>
房屋建筑	1,230	1,599	2,315	2,466	1,422	1,718
基础设施	146	263	328	378	406	503
设计勘察	17	23	33	42	22	26
<b>待施合同额</b>	<b>1,348</b>	<b>1,830</b>	<b>3,003</b>	<b>3,317</b>	<b>3,572</b>	<b>--</b>
房屋建筑	1,127	1,538	2,530	2,716	--	
基础设施	221	292	473	533	--	
设计勘察	--	--	--	67	--	

注：新签合同额中不包含监理、劳务承包等其他业务的合同额

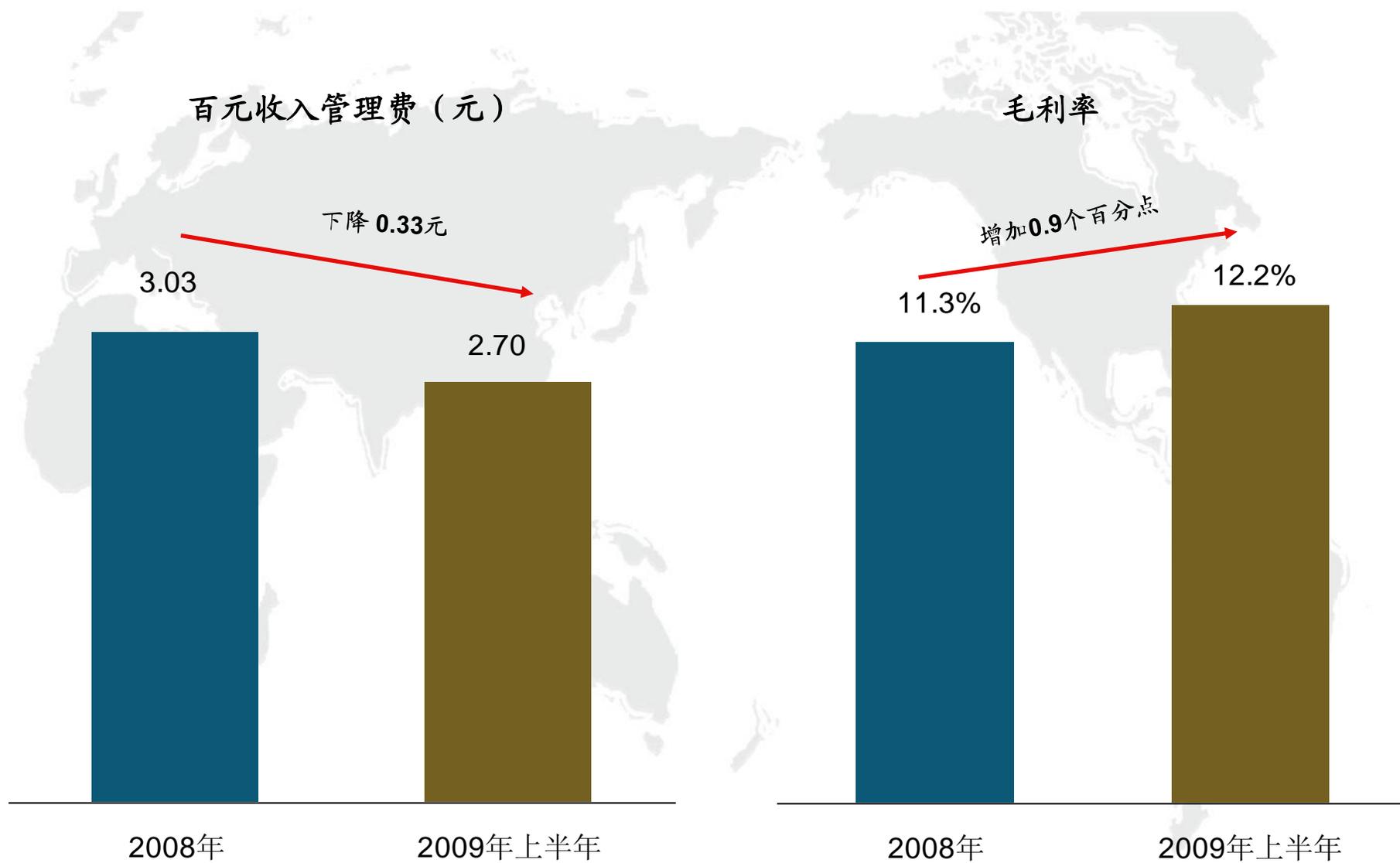
# 中国建筑股份有限公司

## 2005—2009年利润表主要指标表

单位：亿元

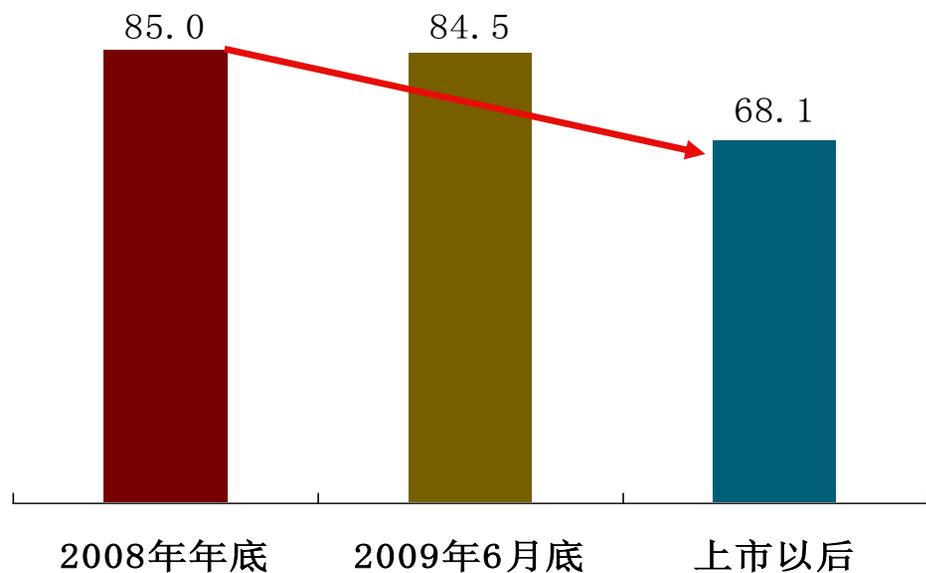
项目	2005	2006	2007	2008	2009年1-6	2009年1-8
营业收入	1,046	1,332	1,683	2,021	1,113	--
毛利润	107	138	211	229	136	--
利润总额	29	48	97	69	53	--
净利润	23.7	35.9	70.7	46.4	38.2	--
归属于母公司股东的净利润	14.0	24.1	49.2	27.5	23.5	--
扣除非经常损益归属母公司股东净利润	13.3	19.0	35.4	24.5	22.3	--

# 经营效率与盈利能力稳步提高

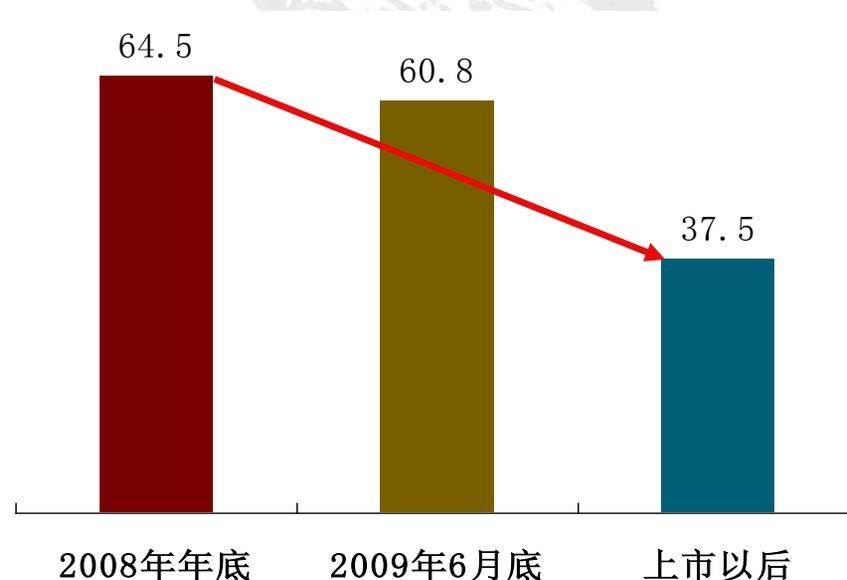


# 资产负债结构日益稳健

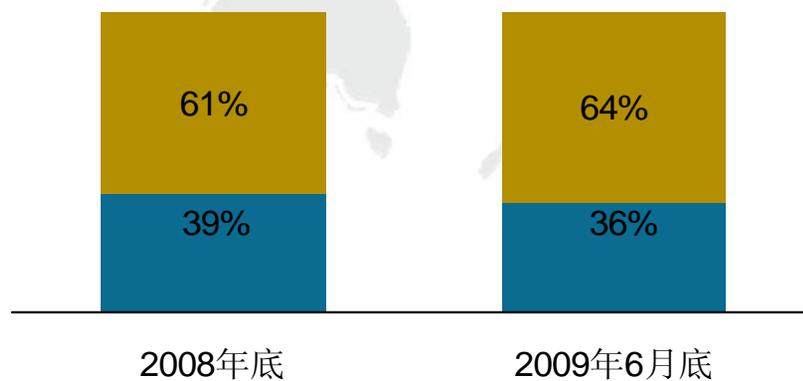
## 资产负债率呈下降趋势



## 总债务资本比迅速下降



## 债务结构优化



■ 短期债务    ■ 长期债务

# 中国建筑股份有限公司

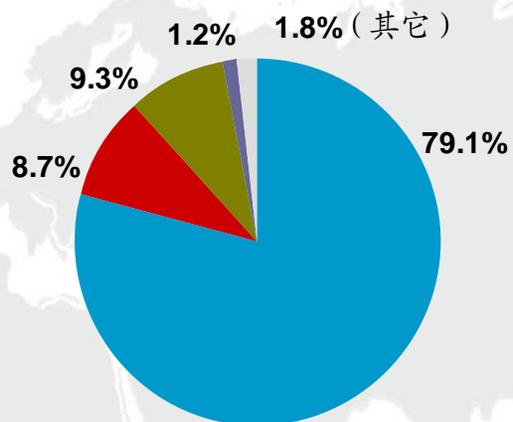
## 2005—2009年资产负债表主要指标表

单位：亿元

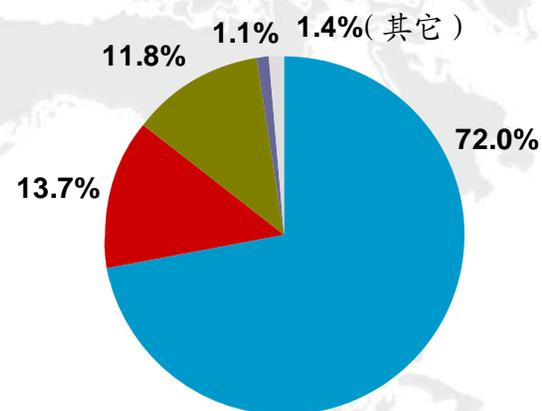
项目	2005	2006	2007	2008	2009年1-6	2009年1-8
<b>总资产</b>	<b>947</b>	<b>1,164</b>	<b>1,659</b>	<b>2,042</b>	<b>2,235</b>	<b>2,595</b>
总负债	863	1,036	1,399	1,735	1,888	1,748
资产负债率	91.13%	88.95%	84.32%	84.96%	84.46%	67.36%
所有者权益	84	129	260	307	347	847
<b>归属母公司 股东的权益</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>128</b>	<b>154</b>	<b>174</b>	<b>676</b>

# 各板块收入及利润贡献

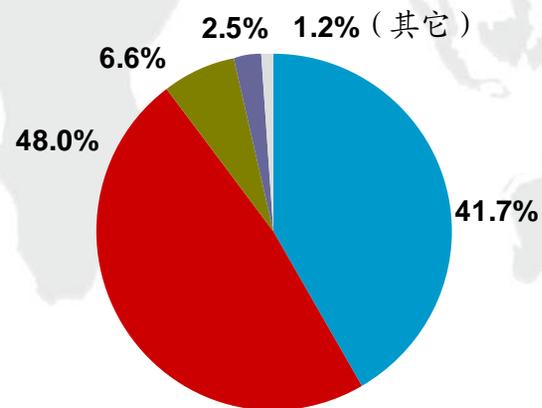
## 分部收入 2008年



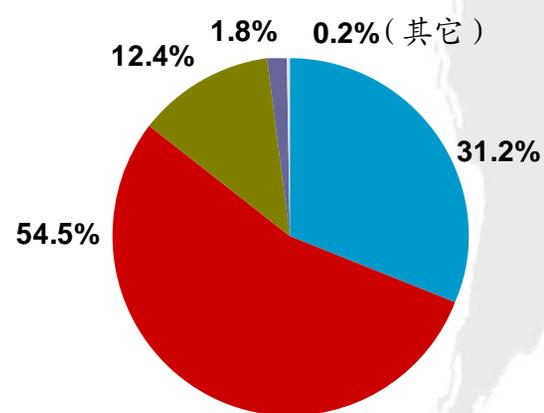
## 分部收入 2009 上半年



## 分部利润 2008年



## 分部利润 2009 上半年



房屋建筑工程

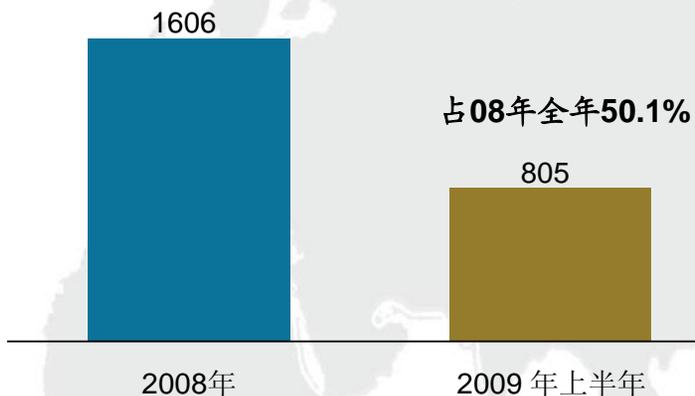
房地产开发与投资

基础设施建设与投资

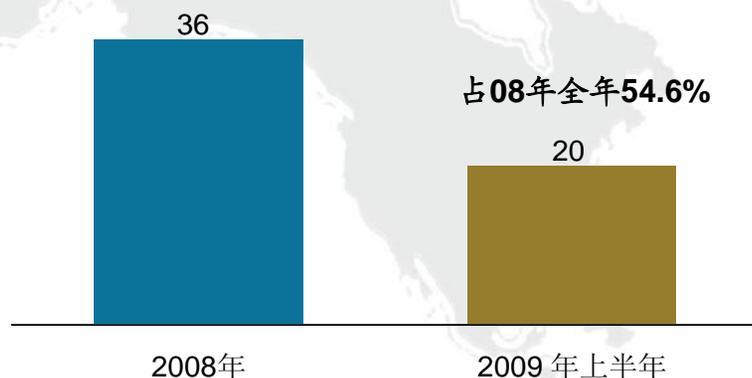
设计勘察

# 各板块收入利润增长

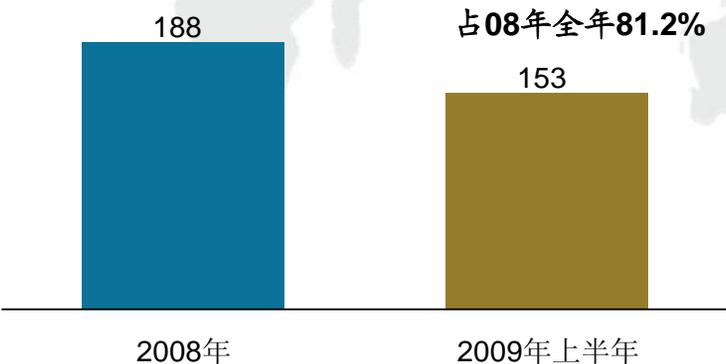
## 房建业务主营业务收入（亿元）



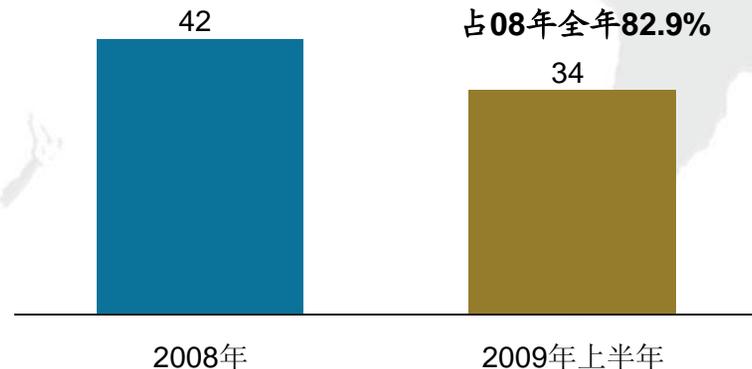
## 房建业务分部利润（亿元）



## 房地产业务主营业务收入（亿元）

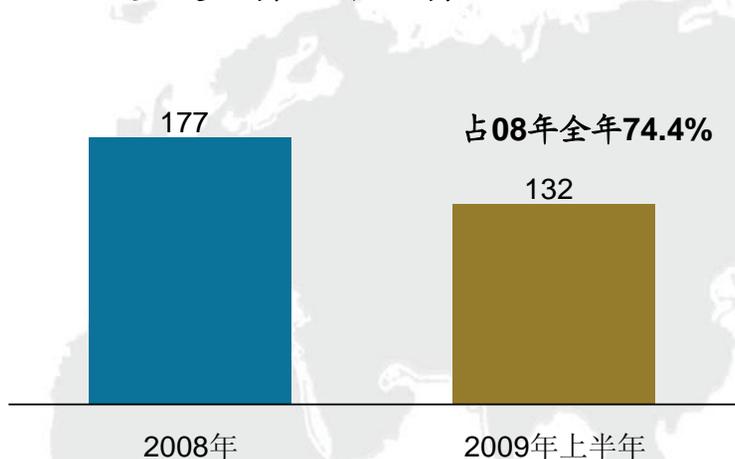


## 房地产业务分部利润（亿元）

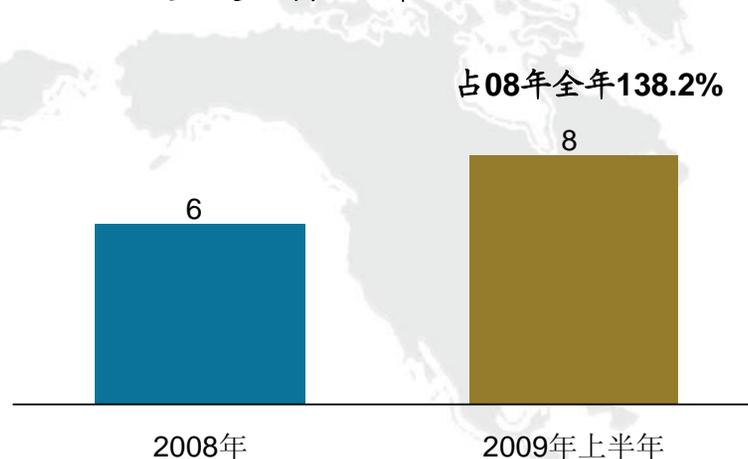


# 各板块收入利润增长（续）

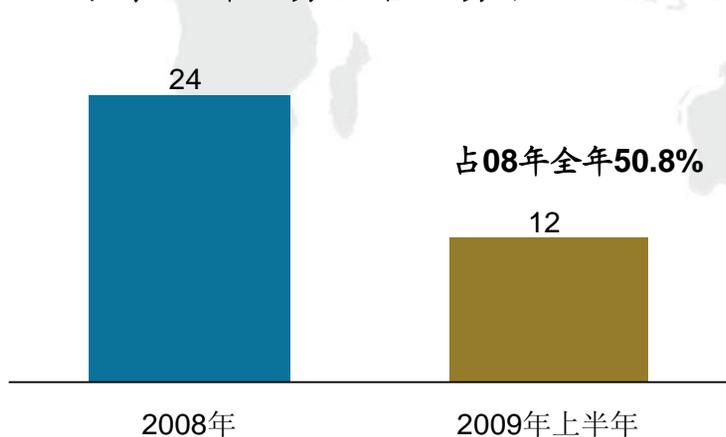
## 基建业务主营业务收入（亿元）



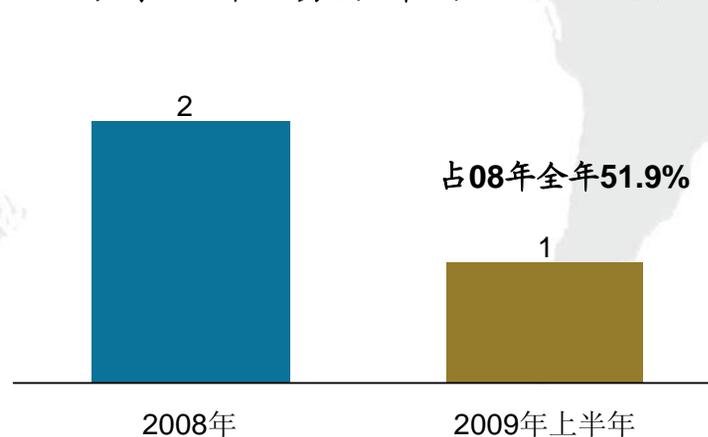
## 基建业务分部利润（亿元）



## 勘察设计业务主营业务收入（亿元）



## 勘察设计业务分部利润（亿元）



# 中国建筑股份有限公司

## 2005—2009年各业务板块利润率指标表

项目	2005	2006	2007	2008	2009年1-6
<b>综合毛利率</b>	<b>10.3%</b>	<b>10.4%</b>	<b>12.5%</b>	<b>11.3%</b>	<b>12.2%</b>
<b>分部毛利率</b>					
房屋建筑	7.7%	7.7%	8.4%	7.7%	7.9%
基础设施	11.8%	8.9%	10.9%	9.4%	9.8%
房地产	31.4%	31.3%	43.4%	39.8%	35.4%
设计勘察	36.3%	35.7%	34.9%	33.1%	33.6%
<b>分部利润率</b>					
房屋建筑	2.6%	2.3%	2.7%	2.2%	2.5%
基础设施	3.3%	4.1%	5.9%	3.2%	6.0%
房地产	19.3%	27.9%	33.3%	22.1%	22.5%
设计勘察	5.5%	6.2%	8.8%	8.9%	9.1%

## 2009年迄今房建业务新中标大型项目信息

太原万达广场

▶ 合同金额39.5亿元

合肥京东方现代工业厂房

▶ 合同金额35.1亿元

沈阳恒隆市府广场

▶ 合同金额33.7亿元

贵阳国际会议展览中心

▶ 合同金额31.0亿元

巴哈马大型海岛度假村

▶ 合同金额19.2亿美元

美国Revel大西洋娱乐城

▶ 合同金额17.0亿美元

中东都市之光

▶ 合同金额4.4亿美元

## 2009年迄今基建业务新中标大型项目信息

武汉-黄石-孝感城际快速铁路项目	▶ 合同金额52.0亿元
唐山滨海大道BT项目	▶ 合同金额42.5亿元，全长39.5公里
京沪高铁南京枢纽工程	▶ 合同金额38.1亿元，建筑面积达38.7万平方米
云南石锁高速公路	▶ 合同金额37.3亿元，全长107.5公里
武咸公路改造工程	▶ 合同金额20.9亿元，全长7.6公里
赣州至韶关铁路	▶ 合同金额17.4亿元，全长109.6公里
沪杭客运专线站前工程	▶ 合同金额17.3亿元，全长160.0公里
美国亚历山大·哈米尔顿大桥	▶ 合同金额4.1亿美元

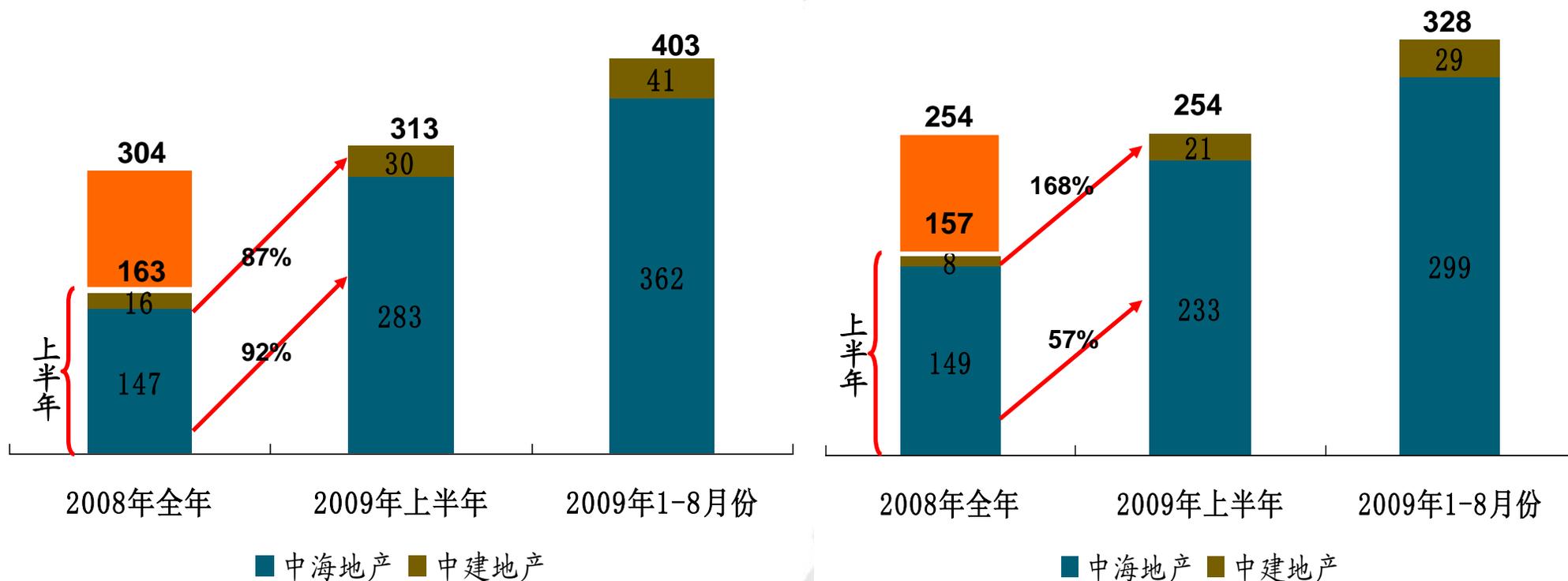
# 2009年上半年房地产开发与投资业务表现

销售面积（万平方米）

房地产销售面积同比增长91.9%

销售额（亿元）

销售额同比增长62.3%



## 土地储备

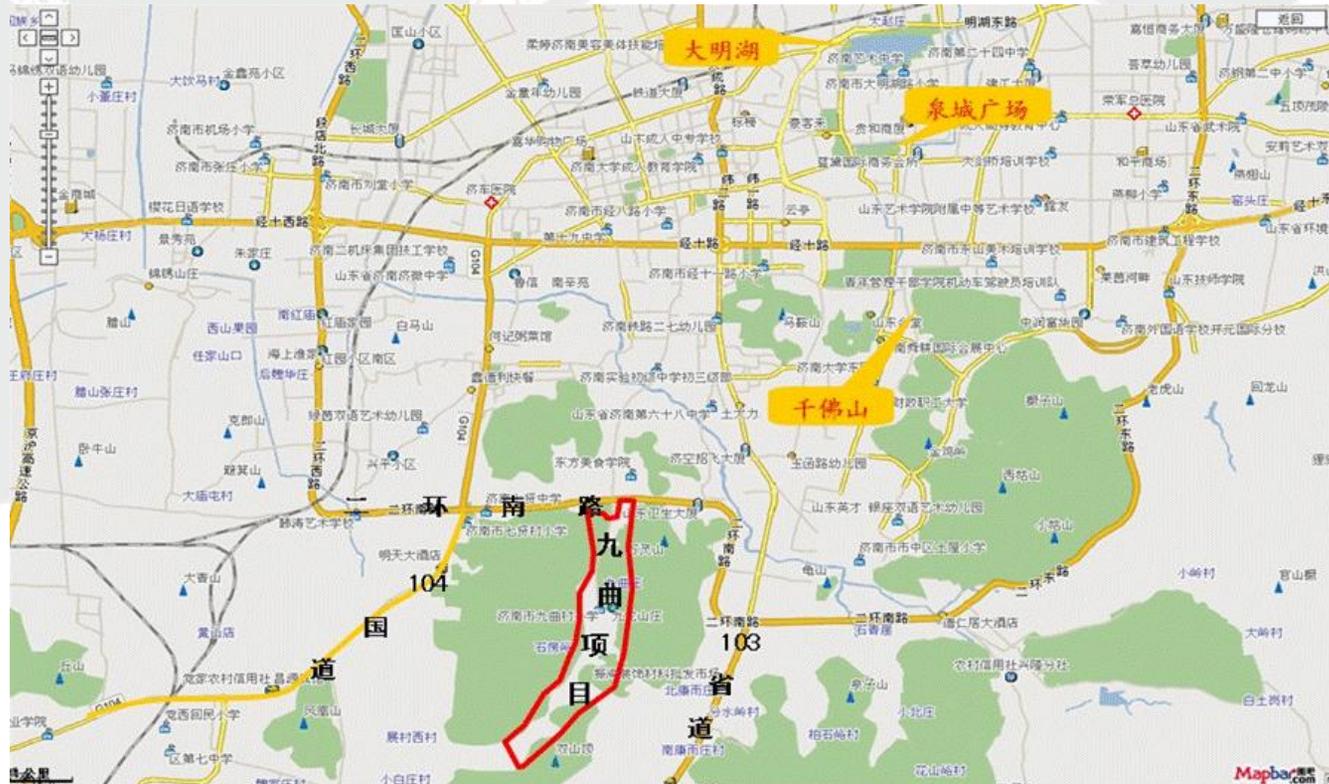
今年1-6月份，股份公司已新增土地储备210万平米；今年8月份，中海地产又新增土地储备约280万平米。截至8月末，公司共拥有土地储备3888万平米

# 2009年迄今房地产业务新购土地储备

## 济南九曲项目

▶ 济南九曲项目位于济南市南部，北至二环南路，南至双岭山，规划用途主要为住宅建设用地，规划总建筑面积约263万平方米

项目区域位置图

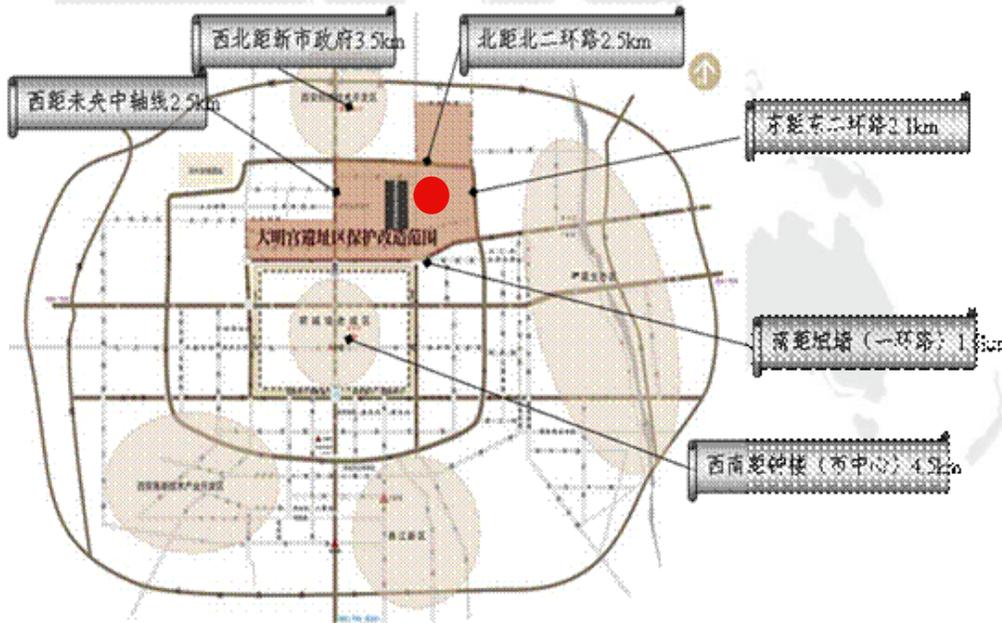


## 2009年迄今房地产业务新购土地储备（续）

### 西安开元壹号项目

西安开元壹号项目位于西安市城北区大明宫遗址公园东北角，规划用途主要为住宅建设用地，规划总建筑面积约84万平方米

项目区域位置图



总体规划平面图

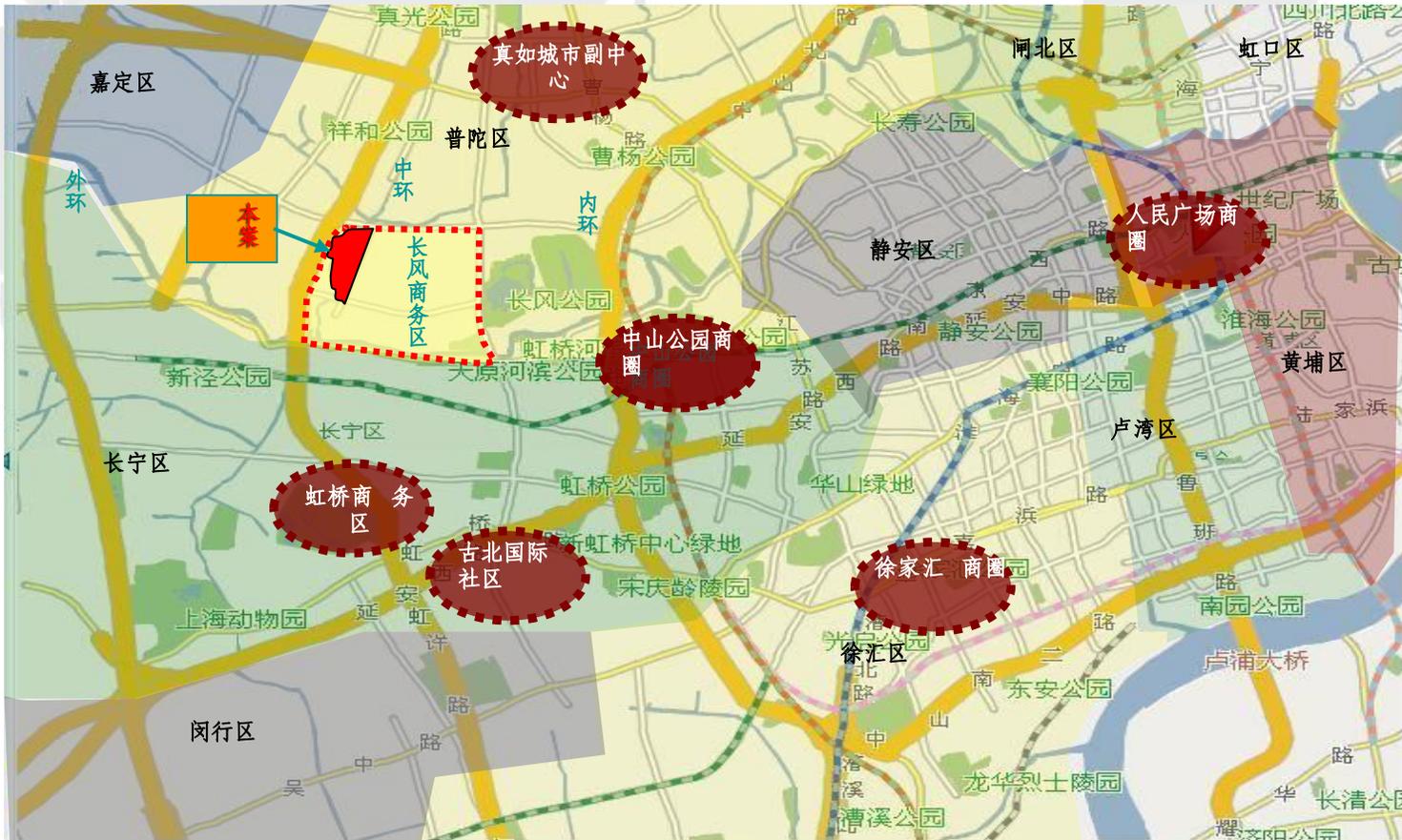


# 2009年迄今房地产业务新购土地储备（续）

## 上海长风项目

该项目位于上海市区核心地带，未来价值提升空间大。项目占地面积14.2万平方米，可开发建筑面积39.35万平方米

项目区域位置图



## 2005—2009年房地产业务主要指标表（一）

项目	2005	2006	2007	2008	2009年1-6	2009年1-8
<b>销售额 (亿元)</b>	<b>99</b>	<b>142</b>	<b>210</b>	<b>254</b>	<b>254</b>	<b>328</b>
中海地产 (注)	99	142	210	234	233	299
中建地产	--	--	--	20	21	29
<b>销售面积 (万平方米)</b>	<b>121</b>	<b>172</b>	<b>216</b>	<b>304</b>	<b>313</b>	<b>403</b>
中海地产	121	172	216	271	283	362
中建地产	--	--	--	33	30	41
<b>平均售价 (元/平方米)</b>	<b>8,165</b>	<b>8,256</b>	<b>9,705</b>	<b>8,363</b>	<b>8,115</b>	<b>8,114</b>
中海地产	7,851	8,265	10,324	8,641	8,266	8,260
中建地产	--	--	--	6,054	7,000	6,829
<b>入伙面积 (万平方米)</b>	<b>125</b>	<b>164</b>	<b>165</b>	<b>285</b>		
中海地产	125	164	165	258		
中建地产	--	--	--	27		

# 中国建筑股份有限公司

## 2005—2009年房地产业务主要指标表（二）

单位：万平方米

项目	2005	2006	2007	2008	2009年1-6	2009年1-8
年末土地储备	<b>1,559</b>	<b>2,107</b>	<b>3,220</b>	<b>3,427</b>	<b>3,637</b>	<b>3,888</b>
中海地产 (注)	1,075	1,523	2,358	2,373	2,359	2,598
中建地产	484	584	862	1,054	1,278	1,290
新增土地储备	<b>200</b>	<b>750</b>	<b>1,308</b>	<b>471</b>	<b>210</b>	<b>461</b>
中海地产	175	650	1,030	279	-14	225
中建地产	25	100	278	192	224	236

注：2008年年底，中海披露土地储备2480万平方米，表中数据为招股书披露口径

## 2009年房地产企业月度经营情况表

公司简称	股票代码	8月		1-8月					
		销售面积 万m <sup>2</sup>	销售额 (亿元)	销售面积 万m <sup>2</sup>	同比增长	销售额 (亿元)	同比增长	期末土地 储备 (万m <sup>2</sup> )	年度购入 土地储备 万m <sup>2</sup>
万科	000002	49.5	48.2	456.6	30.8%	406.9	29.9%	4,460	611
中国建筑	601668	42.3	35.0	402.6	126.3%	327.6	84.7%	3,888	553
其中：中海	00688	36.7	31.8	361.5	103.2%	299.4	80.0%	2,598	297
保利	600048	41.8	34.6	339.3	155.5%	279.2	157.2%	3,149	428
金地	600383	16.7	21.3	120.5	91.4%	131.8	96.3%	1,321	96



### 三、未来展望

# 下半年市场环境展望

## 宏观经济形势

▶ 2009年一季度GDP同比增长6.1%，二季度增长7.9%，三季度增长有望在9%以上（7月份为8.6%，8月份为10%）；四季度GDP同比增速有望超过10%  
预计全年保8%的目标将顺利实现；宏观经济政策不会做出重大的调整

## 建筑业形势

▶ 2009年1-8月城镇固定资产投资完成额为11.3万亿元，累计同比增长33%；截至09年2季度末，建筑业实现总产值2.75万亿元，同比增长21.3%

▶ 作为建筑业先行指标的新签合同金额在2008年4季度的同比增速下降到最低的-10%，今年1季度同比大幅度增加近27%，2季度也保持了22%的快速增长

## 房地产业形势

▶ 1-8月全国完成房地产开发投资21,147亿元，同比增长14.7%，较1-7月份增幅扩大3.1%；8月全国70个大中城市房屋售价同比上涨2.0%，环比上涨0.9%

▶ 房地产行业面临的政策环境不会做大的调整，以平稳增长为主基调：

▶ （1）09年业绩已确定；（2）企业盈利增幅处于上升状态；（3）重大趋势、轻小环节

# 下一步发展计划

## 战略目标

▶ 赋予“一最两跨”战略目标新内涵，如：成为最具国际竞争力的建筑地产综合企业集团；为尽快跨入世界500强前150强，尽快跨入全球建筑地产类上市公司市值、营业收入、利润第一名

## 战略制定

▶ 根据战略目标的新内涵，公司已经成立战略规划小组，正在抓紧制定10年发展规划

## 调整结构

▶ 公司的经营结构比例调整为建筑、地产、基建收入之比为60:20:20，利润比例为30:60:10

## 机构整合

▶ 压缩经营机构，降低成本费用，提高经济效益

## 集中管理

▶ 集中管理和调度公司的资金、品牌和人才；抓好战略和投资的集中决策

## 战略合作

▶ 公司先后与政府、大银行、大企业等签订了战略合作协议，有力夯实了“大市场、大业主、大项目”的基础；公司与投资者展开了广泛的发展战略合作

# 募集资金使用

## 制度

公司第二次董事会审议并通过《中国建筑股份有限公司募集资金使用管理办法》，是按照上交所规则制定的。2008年6月28日，上交所又发布了《上交所上市公司募集资金管理规定》（新规定），我们的募集资金管理工作已按照此最新规定执行

## 计划

序号	投资方向	募集资金投资金额
(一)	补充重大工程承包项目的流动资金(20个)	84.91
(二)	普通住宅类房地产开发项目(24个)	79.97
(三)	购置施工机械设备	70.00
(四)	基础设施投资项目(10个)	104.22
(五)	钢结构加工基地项目	6.00
(六)	补充公司流动资金	147.10
合计：(501.6亿扣除发行费用后)		492.20

## 实施

补充公司流动资金的147.10亿元中，88.8亿元已经用于为总部及各工程局偿还银行贷款，剩余58.3亿元；

有指定投资方向的345.10亿元，目前使用情况如下：

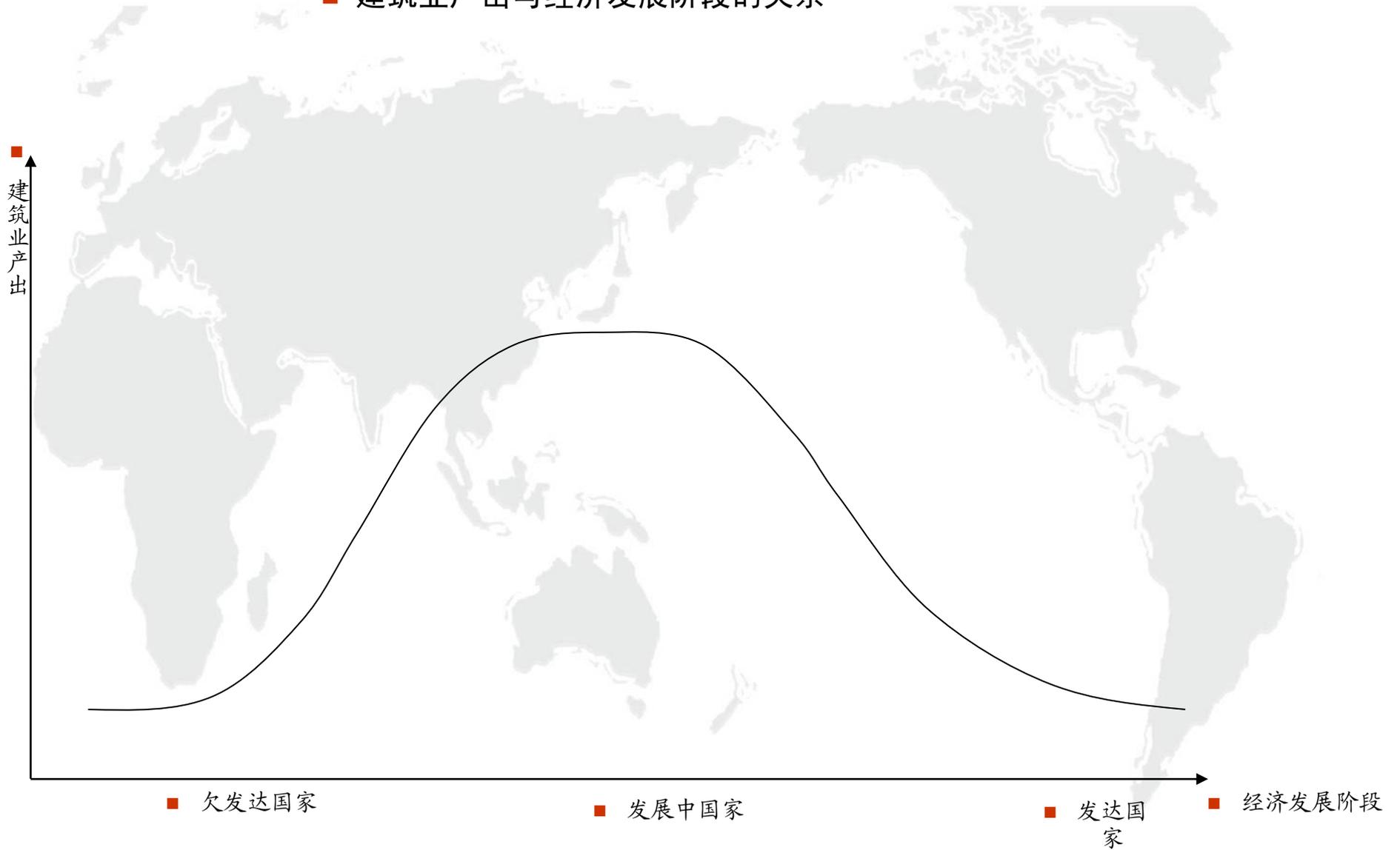
董事会批准133.95亿，已按09年计划投入；剩余的211.15亿元将按投资计划用到指定的募投项目中，或在履行募集资金用途变更程序之后投资于新增募投项目



---

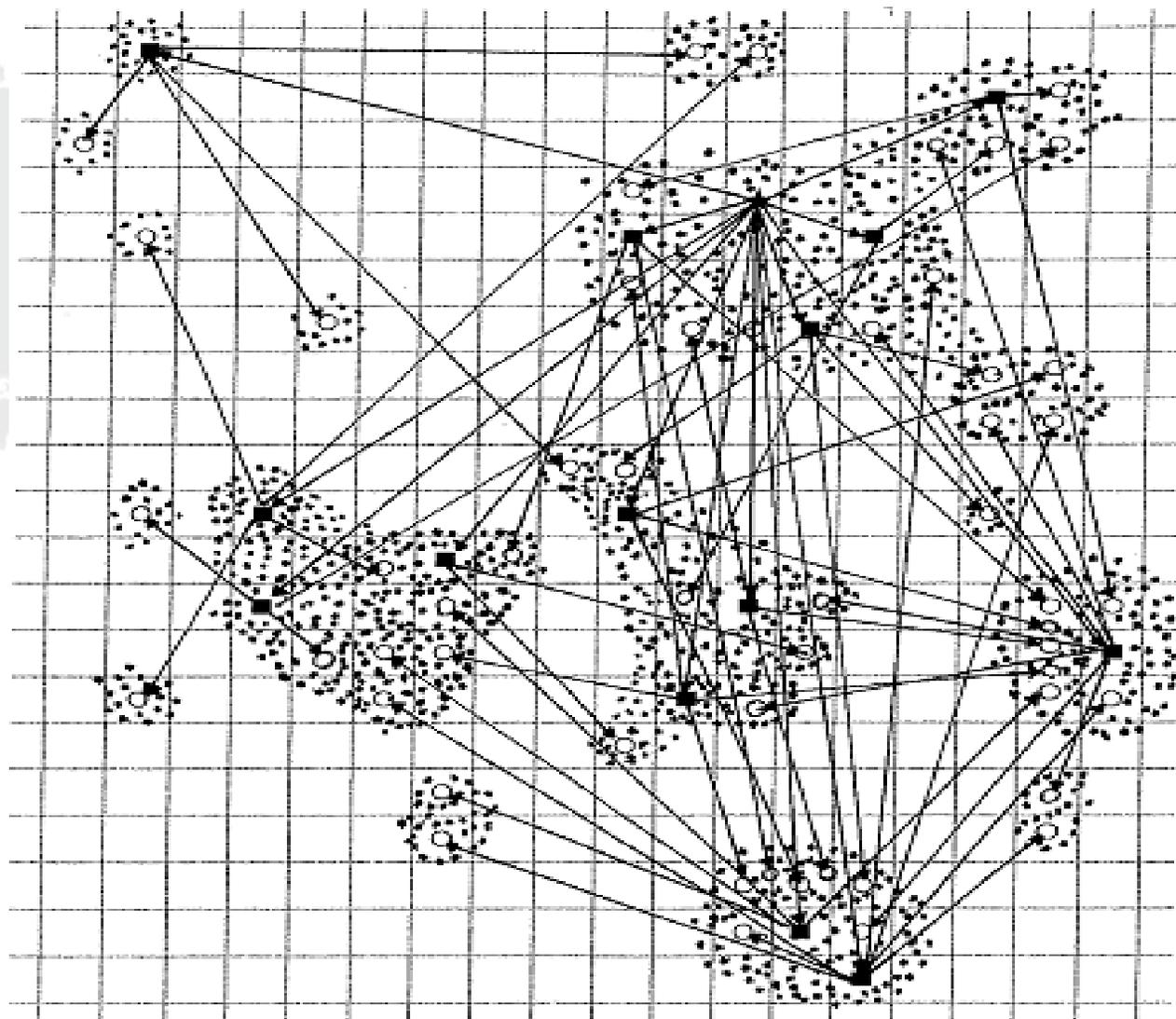
## 四、若干问题讨论

## ■ 建筑业产出与经济发展阶段的关系



# 建筑企业集群经营模式

(地域网络)



★总公司    ■二级公司    ○三级公司    •本地协作公司    —→隶属关系

# 业务选择

序号	建筑业类别		说明
1	工程准备		指房屋、土木工程建筑施工前的准备活动
2.1	房屋工程建筑	住宅	节能住宅、高档公寓、别墅，保障性住房、商品房
		办公楼	政府、银行、企业办公楼宇，智能写字楼
		商业设施	酒店、会议中心、购物中心
		工业设施	现代厂房、能源设施、储备设施
		公共设施	医疗、教育、文化、体育、娱乐
2.2	土木工程建筑	道路工程	铁路、公路、隧道、桥梁
		水利工程	水利、港口
		工矿工程	工矿
		管线工程	架线、管道
3	建筑安装	设备安装	指建筑主体竣工后，建筑物各种设备安装，以及线路敷设和管道安装
		管道安装	
		线路安装	
4	建筑装饰	公用装饰	指建筑后期装饰、装修和清理活动及对居室的装修活动
		民用装饰	
5	建筑设备服务		指为建筑工程提供配有操作人员施工设备的服务

# 经营模式

中国建筑股份有限公司各业务板块合同占比情况

项目	2009年上半年 营业收入占比	其中：	2009年上半年 合同额占比
房屋建筑	72%	住宅	34.6%
		办公楼	21.0%
		商业设施	17.9%
		工业设施	6.7%
		公共工程	9.8%
		其他	10.0%
基础设施	11.8%	铁路	33.5%
		公路	26.4%
		能源	17.0%
		其他设施	23.1%
房地产	13.7%	中海地产 (上半年收入占比)	90%
		中建地产 (上半年收入占比)	10%
设计勘察	1.1%		
其他	1.4%		

# 盈利空间

## 国内外房地产公司盈利情况一览表

单位：%

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009上半年
中国内地上市房地产公司									
毛利率	26.1	27.0	24.7	24.4	25.1	29.0	31.2	36.0	33.1
净利率	12.4	14.1	11.6	8.7	11.9	15.8	18.3	25.3	18.9
境外上市房地产公司									
毛利率	24.7	24.6	23.9	23.1	26.5	29.6	30.7	27.4	25.7
净利率	11.3	13.1	11.3	10.1	16.0	26.9	26.8	19.0	10.8
中国建筑房地产情况									
毛利率	11.3	15.9	14.7	34.8	31.4	31.3	43.4	<b>39.8</b>	<b>35.3</b>
净利率	6.3	0.7	9.0	20.2	22.0	21.7	25.1	26.7	19.6

**说明：**内地房地产公司选取的样本为8家沪深大型上市房地产公司，国外房地产公司选取的样本为20家在全球主要市场上市的地产公司。由于有些地产公司指标的不可比性，在统计过程中做了剔除处理。中国建筑房地产业务2008年以后加红部分包括中建地产和中海地产。

# 建筑业盈利能力

## 建筑类上市公司销售毛利率

单位：%

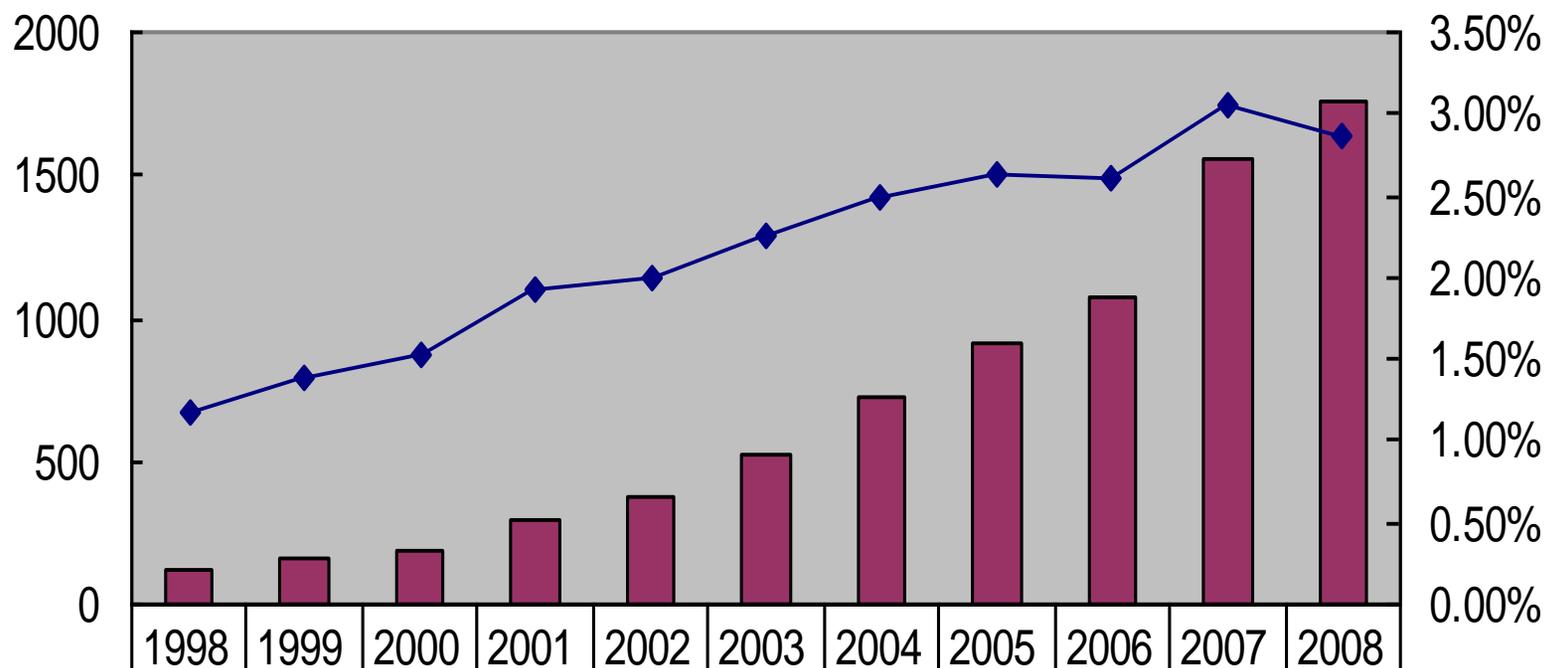
时间	行业整体	中国建筑	中国中铁	中国铁建	中国中冶	中国中交
2004	10.97	----	11.35	10.06	----	----
2005	10.62	10.27	11.14	9.86	----	9.79
2006	10.66	10.35	10.72	9.13	12.94	10.28
2007	11.20	12.55	10.33	9.52	13.09	10.34
2008	10.84	11.33	10.49	9.96	11.43	9.98
09上半年	10.67	12.22	9.35	9.52	11.88	8.91

## 建筑类上市公司归属母公司净利率

单位：%

时间	行业整体	中国建筑	中国中铁	中国铁建	中国中冶
2004	0.60	----	0.38	0.04	----
2005	0.81	1.33	0.28	0.27	----
2006	1.31	1.81	1.03	0.78	----
2007	2.34	2.92	1.75	1.77	----
2008	1.45	1.36	0.48	1.61	2.03
09上半年	2.27	2.11	2.09	1.71	2.78

## 建筑企业利润及产值利润率



■ 建筑业企业利润总额(亿元)	117.3	154.8	192.1	294.4	370.4	519.9	719.3	906.7	1071	1561	1756
◆ 产值利润率	1.17%	1.39%	1.54%	1.92%	2.00%	2.25%	2.48%	2.62%	2.61%	3.06%	2.87%

■ 建筑业企业利润总额(亿元) ◆ 产值利润率