



中国建筑股份有限公司

CHINA STATE CONSTRUCTION ENGRG . CORP. LTD

2012 年度报告摘要

董事长致辞

尊敬的各位股东：

人们大多会将 2012 年称为“预测之年”，我认为最好的定义应该是“期盼之年”，因为我们在这一年拥有太多的期待和梦想。2012 年，中国建筑顺势而为，再一次不负众望，向广大投资者提交了一份令人满意的年报。报告期内，公司新签合同额达 10,573 亿元（人民币，下同），跨入万亿订单时代；实现营业收入 5,715 亿元、归属上市公司股东净利润 157.4 亿元，同比增幅双双超过 15%。与此同时，公司行业地位和社会影响力均大幅提升，我们习惯用“1159”的数字来描绘公司辉煌而亮丽的 2012 年，公司在《财富》杂志“世界五百强”的排名恰好是第 100 位，位居全球建筑企业第 1 位、我国中央企业第 5 位、中国内地企业第 9 位。

成绩来之不易，这是公司长期坚持“一最两跨、科学发展”战略的结果，是公司管理团队和全体员工坚守发力的结果，同时也是广大投资者和社会各界大力支持的结果！

2013 年是全面贯彻“十八大”精神的开局之年。展现在我们面前的是建设“美丽中国”、建成“小康社会”、实现民族伟大复兴“中国梦”的蓝图。在中国城镇化成为经济社会发展新引擎的带动下，中国建筑作为城市的建设者、开发者，迎来了一个内涵广阔、历时久远的发展机遇。我们将重塑主业、提升品质，充分发挥“建筑”+“地产”双轮驱动优势，深入挖掘内部专业板块协同效应，不断强化社会资源组装能力，在受益于我国新型城镇化的历史进程中，建功立业、回馈社会。2013 年，国际国内宏观经济环境将好于过去的一年，在打造中国经济升级版的进程中，我们有信心有把握力争全年各项主要经营指标均有更理想的表现，为投资者创造更多的价值。

站在公司业绩历史的高点，“守成”固然可以保得一时平稳，但以竞争为主旋律的市场经济，成绩只属于过去，未来需要我们去开创，“抢抓机遇、转型升级、迎接挑战、再创辉煌”，将成为中国建筑今天的主题！

董事长： 易 军

二〇一三年四月十九日

重要提示

1. 本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和公司网站（www.cscec.com）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

2. 基本情况

公司简介

股票简称：中国建筑

股票代码：601668

股票上市交易所：上海证券交易所

邮政编码：100037

网址：www.cscec.com

联系方式

董事会秘书：孟庆禹

地址：北京市海淀区三里河路 15 号

电话：010-88083288

传真：010-88082678

电子信箱：ir@cscec.com

一、主要财务数据和股东变化

（一）主要会计数据

单位：千元 币种：人民币

项目	2012 年	2011 年 (重列)	本期比上年 同期增减 (%)	2011 年 (未重列)	2010 年 (重列)	2010 年 (未重列)
营业收入	571,515,835	491,289,991	16.3	482,836,637	377,300,533	370,417,533
归属于上市公司股东净利润	15,735,236	13,644,276	15.3	13,536,971	9,364,708	9,237,293
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净利润	14,818,553	13,005,516	13.9	13,033,187	8,649,857	8,659,353
经营活动产生现金流量净额	2,393,300	-6,731,557	不适用	-7,687,333	-1,348,083	-1,644,875
项目	2012 年末	2011 年末 (重列)	期末比上年 同期末增减 (%)	2011 年末 (未重列)	2010 年末 (重列)	2010 年末 (未重列)
归属于上市公司股东净资产	101,858,378	89,543,331	13.8	89,104,041	77,222,233	77,209,893
总资产	651,694,165	513,510,191	26.9	505,829,253	404,181,219	397,539,119
总股本（千股）	30,000,000	30,000,000	0.0	30,000,000	30,000,000	30,000,000

2012 年 6 月 8 日，公司完成对中建新疆建工（集团）有限公司（“新疆建工”）的合并，并依照《企业会计准则第 20 号—企业合并》中关于同一控制下企业合并规定对合并新疆建工进行会计处理和披露，合并财务报表中的 2011 年度及 2010 年度的比较数据亦重新列报，已包括新疆建工的财务状况经营成果和现金流量。

（二）主要财务指标

项目	2012 年	2011 年 (重列)	本期比上年 同期增减(%)	2011 年 (未重列)	2010 年 (重列)	2010 年 (未重列)
基本每股收益（元 / 股）	0.52	0.45	15.3	0.45	0.31	0.31
稀释每股收益（元 / 股）	0.52	0.45	15.3	0.45	0.31	0.31
扣除非经常性损益后 基本每股收益（元 / 股）	0.49	0.43	13.9	0.43	0.29	0.29
加权平均净资产收益率（%）	16.52	16.33	不适用	16.28	12.21	12.05
扣除非经常性损益后 加权平均净资产收益率（%）	15.56	15.57	不适用	15.67	11.29	11.30

（三）前十名股东持股情况表

1. 公司股东总数

截至报告期末，股东总数为768,988户，较上年期末减少133,504户。截至2013年4月15日，公司股东总数为749,014户，较报告期末减少19,974户。

2. 报告期末公司前十名股东持股情况

单位：股

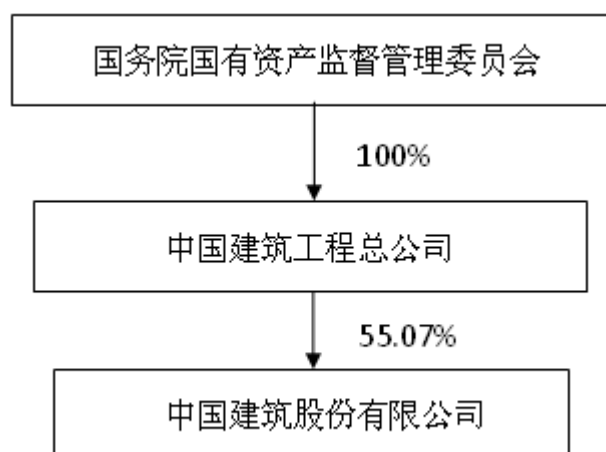
	股东名称	股东 性质	持股比例 (%)	持股总数	期内增减 (+, -)	持有限售股	质押或 冻结股
1	中国建筑工程总公司	国家	55.07	16,521,065,218	236,433,445	0	0
2	全国社会保障基金理事会转持三户	国家	3.76	1,128,000,000	-72,000,000	0	0
3	中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	其他	1.29	386,140,548	-171,839,853	0	0
4	中国石油天然气集团公司	国家	1.12	336,000,000	0	0	0
4	宝钢集团有限公司	国家	1.12	336,000,000	0	0	0

4	中国中化集团公司	国家	1.12	336,000,000	0	0	0
7	中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	其他	0.85	253,537,466	-35,815,786	0	0
8	全国社保基金一零八组合		0.81	243,004,050	243,004,050		
9	中国建设银行一博时主题行业股票证券投资基金	其他	0.68	204,999,988	-4,000,012	0	0
10	中国建设银行一鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	0.67	200,000,000	-65,000,000	0	0
合计			66.49	19,944,747,270	130,781,844	0	0

3. 公司前十名无限售股东持股情况

报告期内，公司股份已全部变为无限售股，所以公司前十名无限收股东持股情况与前十名股东持股情况完全一致，请参见上表。

4. 公司与实际控制人的产权及控制关系



二、董事会报告

（一）公司经营业绩分析

报告期内，面对全球经济下行，以及国内经济增长趋缓和物价上涨压力并存的局面，中国建筑认真贯彻落实公司股东大会和董事会的各项决策，坚持“一最两跨、科学发展”的既定战略，秉持“品质保障、价值创造”的发展理念，迎难而上、全力拼搏，取得了令人鼓舞的新业绩。

在美国《财富》杂志 2012 年公布的世界 500 强排名中，中国建筑位列第 100 名（按 2011 年度营业收入计算），为全球建筑公司第 1 名，亦是唯一进入世界 500 强前 100 名的建筑公司。目前，公司已提前实现了“十二五”规划中的“在 2015 年前跨入世界 500 强前 100 强，跨入全球建筑地产集团前 3 强”的战略目标。

1. 主营业务分析

（1）合并利润表及现金流量表分析

合并利润表主要科目

单位：千元 币种：人民币

项目	2012 年度	2011 年度（经重列）	增减率（%）
营业收入	571,515,835	491,289,991	16.3
减：营业成本	-501,835,387	-432,184,684	16.1
营业税金及附加	-22,056,947	-19,181,243	15.0
销售费用	-1,298,672	-966,727	34.3
管理费用	-13,402,257	-11,478,755	16.8
财务费用-净额	-4,125,443	-2,878,568	43.3
资产减值损失	-2,612,599	-796,267	228.1
加：公允价值变动收益	200,979	-217,568	-192.4
投资收益	2,995,696	1,785,140	67.8
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,713,247	1,415,280	91.7
营业利润	29,381,205	25,371,319	15.8
加：营业外收入	950,792	997,702	-4.7
减：营业外支出	-171,063	-204,625	-16.4
其中：非流动资产处置损失	-22,670	-166,148	-86.4
利润总额	30,160,934	26,164,396	15.3
减：所得税费用	-7,384,236	-6,718,471	9.9
净利润	22,776,698	19,445,925	17.1
归属于母公司股东净利润	15,735,236	13,644,276	15.3

报告期内，公司实现营业收入 5,715 亿元，同比增长 16.3%；营业成本 5,018 亿元，增长 16.1%。进而，公司实现毛利 697 亿元，增长 17.9%。公司毛利率水平为 12.2%，同比上升 0.2 个百分点。

同期，公司相关利润指标实现了同比 15% 以上的增长：实现营业利润 294 亿元，增长 15.8%；利润总额 302 亿元，增长 15.3%；净利润 228 亿元，增长 17.1%；归属母公司股东净利润 157.4 亿元，增长 15.3%。

关于合并利润表中的成本、费用科目，请参阅“董事会报告”主营业务分析中，关于“成本情况”、“费用情况”的分析。

合并现金流量表主要科目

单位：千元 币种：人民币

项目	2012 年度	2011 年度（经重列）	增减额
经营活动净流量	2,393,300	-6,731,557	9,124,857
投资活动净流量	-13,229,633	-24,324,497	11,094,864
筹资活动净流量	35,551,008	36,471,991	-920,983
汇率影响	-26,456	-360,193	333,737
现金净流量	24,688,219	5,055,744	19,632,475

经营活动产生的现金流量：报告期内，公司规模继续扩大，营业收入和营业成本有所增加，进而经营活动收到和支付的现金都较去年有所增加。全年来看，公司经营活动净现金流量为净流入 24 亿元，上年同期为净流出 67 亿元。

投资活动产生的现金流量：期内，公司投资活动现金净流出为 132 亿元。公司与投资活动相关所产生现金流入的增加幅度，大于与投资活动相关所产生现金流出的增加幅度，从而公司投资活动现金净流出相比上年减少 111 亿元。

筹资活动产生的现金流量：同期，公司继续增加负债经营力度以满足资金需求，凭借自身良好的信誉，短期借款和长期借款借入和偿还金额均有所增加。但全年来看，公司筹资活动现金净流入同比减少 9 亿元，为 356 亿元。

（2）收入情况分析

驱动业务收入变化因素：报告期内，公司以自身品牌为基础积极拓展业务，营业规模继续稳步攀升，实现营业收入 5,715 亿元，较 2011 年的 4,913 亿元，增长 16.3%。其中，主营业务收入为 5,704 亿元，较 2011 年的 4,903 亿元，增长 16.3%。

分部来看，公司房屋建筑业务板块营业收入达到 4,276 亿元，同比增长 12.6%。主要得益于公司品牌优势带来订单的持续增加，随着以前签署的合同逐步进入到施工阶段，公司房屋建筑业务规模继续攀升，收入稳步增加。

期内，公司基础设施业务板块营业收入达到 793 亿元，同比增长 36.1%。在我国固定资产投资保持合理增长的大背景下，公司积极拓展市场份额，基础设施业务较上年有显著增长，在公司全部业务中的占比也有明显上升。

同期，公司房地产业务板块营业收入达到 598 亿元，同比增长 23.7%。在房地产政策调控的环境下，公司房地产业务发挥品牌效应、积极满足需求，收入出现较大涨幅，在公司全部业务中的占比亦有所上升。

此外，公司设计勘察业务板块营业收入达到 62.4 亿元，同比增长 12.2%。

新签合同情况：报告期内，公司新签合同额约 10,573 亿元，增长 12.1%。建筑业务新签合同额约 9,594 亿元，增长 10.4%；其中，房建业务 7,987 亿元，增长 8.1%；基建业务 1,520 亿元，增长 24.2%；设计勘察业务 87 亿元，增长 10.1%。

具体分部情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

分部业务	2012 年		2011 年		同比增长 (%)
	金额	比重 (%)	金额	比重 (%)	
房屋建筑工程	7,987	75.5	7,391	78.3	8.1
基础设施建设	1,520	14.4	1,224	13.0	24.2
房地产开发与投资	979	9.3	742	7.9	32.0
设计勘察	87	0.8	79	0.8	10.1
合 计	10,573	100	9,436	100	12.1

公司继续推行“大市场、大业主、大客户”的营销策略，使得建筑业务大项目比重增长较快。期内，公司房屋建筑和基础设施业务的境内新签项目为 1,589 个。合同总金额同比增长 15.2%，平均单项合同额达 5.2 亿元，同比提高 14.9%；同期，公司房屋建筑和基础设施业务的境外新签项目为 66 个，合同总金额同比增长 18.5%，平均单项合同额折合人民币达 8.2 亿元，同比提高 61.6%。

主要客户情况：报告期内，公司来自前五名客户营业收入总额为人民币 114 亿元，是上年同期的 1.5 倍。

公司前五名客户营业收入占全部营业收入的比例为 2.0%，相比去年的 1.6% 上升 0.4 个百分点。公司市场营销策略取得明显成效。

（3）成本情况分析

单位：千元 币种：人民币

板块	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房屋建筑工程	原材料、分包成本、人工成本等	394,412,343	78.6	350,497,924	81.1	12.5
基础设施建设与投资	原材料、分包成本、人工成本等	70,689,520	14.1	52,144,094	12.1	35.6
房地产开发与投资	建筑安装成本、土地成本、开发间接费用	34,612,025	6.9	26,683,408	6.2	29.7
设计勘察	人工成本、设备租赁等	4,744,359	0.9	4,120,862	1.0	15.1
其他	人工成本、设备租赁等	7,054,676	1.4	3,763,409	0.9	87.5
分部间抵消	-	-9,677,536	-	-5,025,013	-	-
合计	-	501,835,387	-	432,184,684	-	16.1

公司四大业务板块中，房屋建筑业务的成本占比最高，达 78.6%。报告期内，公司房屋建筑业务的成本控制能力加强，增幅小于营业收入的增幅。

基础设施业务的成本占比为 14.1%，公司业务结构调整使得该部分占比相比去年提高两个百分点，进而，公司基础设施业务的总成本相比去年上升 35.6%。

房地产业务的成本占比为 6.9%，相比去年上升 0.7 个百分点。报告期内，公司房地产业务的成本相比去年上升 29.7%，主要系公司房地产业务的项目结构进行调整所致。

设计勘察业务的成本占比为 0.9%，基本与去年持平。报告期内，公司设计勘察业务的成本同比上升 15.1%，主要系人工成本上升所致。

主要供应商情况

公司多元化的业务结构决定了公司的供应商较为广泛、集中度较低，不存在对单一供应商的依赖。报告期内，公司向前五名供应商合计采购金额为 34.5 亿元，占总营业成本的 0.7%。

（4）费用情况分析

销售费用：报告期内，公司合并报表的销售费用为 13.0 亿元，较 2011 年的 9.7 亿元上升 34.3%。2012 年销售费用占营业收入比例为 0.2%，与上年持平。

其中，公司计入销售费用的广告费及业务宣传费增长 57.1%，主要系地产业务新增的项目业绩上升、业务扩大所致；计入销售费用的业务费用增长 21.4%，主要系公司的房地产业务取得较大进展所致；计入销售费用的职工薪酬增长 11.7%，主要系公司承接工程业务量的增长所致；其他项主要核算的是装卸费、运输费、展览费、保险费等杂项费用，随着公司业务增加及规模扩大，费用亦随之增长。

单位：千元 币种：人民币

项目	2012 年度	2011 年度（重列）	同比增长（%）
广告费及业务宣传费	585,672	372,868	57.1
业务费	303,816	250,222	21.4
职工薪酬	203,865	182,592	11.7
折旧费	4,279	4,548	-5.9
其他	201,040	156,497	28.5
销售费用合计	1,298,672	966,727	34.3

管理费用：报告期内，公司合并报表的管理费用为 134.0 亿元，较 2011 年的 114.8 亿元，增长 16.8%。2012 年管理费用占营业收入的比例为 2.3%，与去年同期持平。

其中，公司计入管理费用的职工薪酬增长 21.2%，主要系公司规模扩大所致；办公费和差旅交通费增长 11.7%，主要系公司业务量增加导致业务活动频繁所致；其他项主要核算的是投标费、水电费、维修费等其他杂项费用，随着业务量的增加以及业务活动的频繁，费用则随之增长。

单位：千元 币种：人民币

项目	2012 年度	2011 年度（重列）	同比增长（%）
职工薪酬	8,019,056	6,617,533	21.2
办公费及差旅费	2,054,174	1,838,705	11.7
物业费	660,147	509,901	29.5
折旧及摊销费	554,392	609,449	-9.0
专业服务费	203,806	193,283	5.4
税费	170,230	164,162	3.7
其他	1,740,452	1,545,722	12.6
管理费用合计	13,402,257	11,478,755	16.8

财务费用：报告期末，公司财务费用净额为 41.3 亿元，较 2011 年的 28.8 亿元，增长 43.3%。公司财务费用占营业收入比例为 0.7%，较 2011 年的 0.6%，略微上升 0.1 个百分点。

财务费用的增加，主要系公司扩大经营规模、业务发展需要，对应付债券、借款所产生的利息支出增加所致。

单位：千元 币种：人民币

项目	2012 年度	2011 年度（重列）	同比增长（%）
利息支出	8,116,686	5,219,386	55.5
减：资本化利息	-2,820,969	-1,345,049	109.7
净利息支出	5,295,717	3,874,337	36.7
减：利息收入	-1,733,749	-1,547,069	12.1
手续费支出	268,071	291,724	-8.1
汇兑损益	5,016	-19,214	-
其他	290,388	278,790	4.2
财务费用-净额合计	4,125,443	2,878,568	43.3

（5）研发支出情况

单位：千元 币种：人民币

项目	2012 年度	2011 年度
费用化研发支出	4,878,267	4,132,916
资本化研发支出	-	-
研发支出合计	4,878,267	4,132,916
研发支出总额占归属上市公司股东净资产比例（%）	4.8	4.6
研发支出总额占营业收入比例（%）	0.9	0.8

（6）其他

公司融资情况

报告期内，公司完成了 2012 年度第一期非公开定向债务融资工具（下称“本期定向工具”）的发行工作。本期定向工具发行额为 30 亿元人民币，期限为 3 年，单位面值为 100 元人民币，发行票面利率为 5.40%。（详见于 2012 年 5 月 22 日，公司在上海证券交易所网站发布的公告）

期内，公司完成了 2012 年度第一期短期融资券的发行工作。本期短期融资券发行额为 30 亿元人民币，期限为 365 天，发行票面利率为 3.87%。（详见于 2012 年 8 月 21 日，公司在上海证券交易所网站发布的公告）

同期，公司下属子公司发行债券情况如下：

债券类型	公司名称	发行额度	发行期限	发行利率
担保票据	中国海外集团有限公司	7.5 亿美元	5 年	4.875%
担保票据	中国海外集团有限公司	7 亿美元	10 年	3.950%
担保票据	中国海外集团有限公司	3 亿美元	30 年	5.350%
担保票据	中国海外集团有限公司	15 亿港币	10 年	6.000%
短期融资券	中国建筑第二工程局有限公司	7 亿人民币	1 年	4.990%
短期融资券	中国建筑第五工程局有限公司	5 亿人民币	1 年	4.260%
非公开定向债务 融资工具	中国建筑第四工程局有限公司	13 亿人民币	3 年	7.500%
应付普通债券	新疆西部建设股份有限公司	4 亿人民币	5 年	7.500%

重大资产重组进度

2010 年，控股股东中建总公司以国家无偿划转并结合增资的方式，获得新疆建工（集团）有限责任公司（现已更名为“中建新疆建工（集团）有限公司”，简称“新疆建工”）85% 股权，新疆建工持有新疆西部建设股份有限公司（简称“西部建设”）50.79% 的股权。于 2012 年 6 月，公司已完成对新疆建工 85% 股权的收购工作。

于 2013 年，公司及下属子公司拟以 2012 年 4 月 30 日为评估基准日，以公司和下属子公司持有的 5 家商混企业净资产评估值作价注入西部建设以获得西部建设增发的股份。

相关情况的说明，敬请查阅本报告“重要事项”中，重大期后事项的内容。

发展战略和经营计划进展说明

根据 2012 年经营计划：公司新签合同额目标为超过 1 万亿元人民币，营业收入目标为超过 5,600 亿元人民币。

报告期内，公司统计的新签合同额为 10,573 亿元，经审计的营业收入为 5,715 亿元，均实现了经营目标。

2. 分部业务经营情况分析

如前所述，公司主营业务包括房建、基建、地产和设计勘察等四大业务板块。报告期内，公司各业务板块的主要情况如下表所示：

单位：千元 币种：人民币

板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 同比增减 (%)	营业成本 同比增减 (%)	毛利率 同比增减
房屋建筑工程	427,573,678	394,412,343	7.8	12.6	12.5	+0.1%
基础设施建设与投资	79,271,038	70,689,520	10.8	36.1	35.6	+0.3%
房地产开发与投资	59,785,295	34,612,025	42.1	23.7	29.7	-2.7%
设计勘察	6,237,684	4,744,359	23.9	12.2	15.1	-1.9%
其他	8,602,533	7,054,676	18.0	88.7	87.5	+0.5%
分部间抵消	-9,954,393	-9,677,536	-	-	-	-
合计	571,515,835	501,835,387	12.2	16.3	16.1	+0.2%

(1) 分部业务讨论

房建业务：报告期内，公司房建业务规模、效益持续增长，通过高端营销，实现了大市场向区域化市场、大业主向合作型业主、大项目向效益型项目的进一步优化转变，有效地推动了公司房建业务产品结构、区域布局的升级。期内，公司与大客户签署的合作项目金额占总合同额近 50%。

截止报告期末，全国各省市 300 米以上超高层地标性建筑中，公司承接的项目占比超过 90%；中心城市（含港澳地区）的机场航站楼建设项目中，公司承接的项目占比超过 50%。期末，公司与 53 家中央国有重要骨干企业及其他重点客户合作，承接工程与合作开发的项目达 800 余项。

期内，公司房建业务实现营业收入 4,276 亿元，增长 12.6%。实现毛利 332 亿元，毛利率为 7.8%，较上年提高 0.1 个百分点，主要系公司承建大量商业用房建设工程，建造门槛及技术难度较大，盈利水平提高所致。

单位：千元 币种：人民币

项 目	2012 年度	2011 年度	增长率 (%)
营业收入	427,573,678	379,786,275	12.6
营业成本	394,412,343	350,497,924	12.5
毛利	33,161,335	29,288,351	13.2
毛利率 (%)	7.8	7.7	增加 0.1 个百分点

基础设施业务：报告期内，公司基础设施业务继续保持逆势上扬态势。通过深入发掘市场需求，着力拓展市政、路桥业务，中标了深圳地铁、港珠澳大桥等一批重点工程，进一步凸显了公司基础设施建设业务的品牌和实力。

期内，公司基础设施业务实现营业收入 793 亿元，增长 36.1%。实现毛利 86 亿元，毛利率为 10.8%，较上年提高 0.3 个百分点。受益于我国近年来固定资产投资规模扩张，以及公司境内外承接的路桥等大型项目陆续进入主体施工阶段，公司基础设施业务的规模、效益进一步提升。

单位：千元 币种：人民币

项 目	2012 年度	2011 年度	增长率（%）
营业收入	79,271,038	58,253,315	36.1
营业成本	70,689,520	52,144,094	35.6
毛利	8,581,518	6,109,221	40.5
毛利率（%）	10.8	10.5	增加 0.3 个百分点

房地产业务：报告期内，公司房地产业务积极应对、稳中求进。在房地产宏观调控不放松的背景下，公司实现销售额 1,106 亿元，同比增长 23.6%；完成销售面积 968 万平方米，同比增长 37.7%（均包含了合约销售和认购销售）。全年新增土地储备约 1,508 万平方米，期末拥有土地储备约 6,717 万平方米。

公司下属中海地产年初准确预判形势，针对不同地区、不同物业，制定了精细的推售计划：主动出击市场、打破胶着状态，全年实现销售额 1,115 亿港元，实现销售面积 729 万平方米，均创历史最高水平。中海地产连续九次荣获“中国房地产行业领导公司品牌”与“中国蓝筹地产榜首企业”，并以 253 亿元蝉联中国房地产企业品牌价值第一名。公司下属中建地产专业化能力建设跃上新的台阶，新获地块均实现“当年拿地、当年开盘”；在新的市场形势下随行就市，加快销售、快速回款，全年实现销售额 206 亿元，实现销售面积 239 万平方米，亦均创历史新高。中建地产获得“中国房地产行业社会责任杰出贡献大奖”。

期内，公司地产业务实现营业收入 598 亿元，增长 23.7%。实现毛利 252 亿元，毛利率为 42.1%，较上年下降 2.7 个百分点，主要系公司积极适应市场形势变化、调整产品开发结构所致。

单位：千元 币种：人民币

项 目	2012 年度	2011 年度	增长率（%）
营业收入	59,785,295	48,338,383	23.7
营业成本	34,612,025	26,683,408	29.7
毛利	25,173,270	21,654,975	16.2
毛利率（%）	42.1	44.8	减少 2.7 个百分点

设计勘察业务：报告期内，公司设计勘察业务再创新高。中国中建设计集团在 2012 年继续列全国民用建筑设计企业首位，在 ENR 全球顶尖 150 家设计公司排名中列第 59 位，比上年提升 8 位；公司下属各设计院新签合同额 500 万元以上的项目，占比均超过 50%。

期内，公司设计勘察业务实现营业收入 62 亿元，增长 12.2%。实现毛利 14.9 亿元，毛利率为 23.9%，较上年下降 2.0 个百分点，主要系人工成本增长所致。

单位：千元 币种：人民币

项 目	2012 年度	2011 年度	增长率（%）
营业收入	6,237,684	5,558,614	12.2
营业成本	4,744,359	4,120,862	15.1
毛利	1,493,325	1,437,752	3.9
毛利率（%）	23.9	25.9	减少 2.0 个百分点

（2）分区域业务讨论

报告期内，公司境外市场布局 and 营销体系的建设取得了重大进展：一方面，为建设科学合理的海外市场营销网络，紧跟国家“走出去”政策导向积极布局新市场，公司推进设立了非洲、拉美、中亚等 5 个营销中心和加纳、巴拿马、马来西亚等 12 个国别工作组；另一方面，为充分发挥海外营销的辐射作用，通过国内外联合带动，公司对周边国家实行定向营销和项目跟踪，取得了市场开拓的协同效应。期内，公司在北美地区积极推进从美国本土向巴哈马等加勒比海区域辐射经营；在中东地区推进设立区域公司，以阿联酋为核心，在科威特、阿曼、卡塔尔、沙特等市场推进区域化经营。

同期，公司继续积极拓展海外业务，分散经营风险，海外业务再创佳绩。在国际经济形势高度不确定性的环境下，公司海外经营实现了规模效益的稳步增长。

期内，公司境内（中国大陆）实现营业收入 5,351 亿元，增长 15.5%；境外实现营业收入 364 亿元，增幅达到 29.6%，且公司境外营业收入占比也由去年的 5.7% 提高到本年的 6.4%。公司的国际化发展战略进一步向前推进。

单位：千元 币种：人民币

项目	2012 年		2011 年		同比增幅（%）
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	
境内	535,141,310	93.6	463,221,343	94.3	15.5
境外	36,374,525	6.4	28,068,648	5.7	29.6
合计	571,515,835	100.0	491,289,991	100.0	16.3

3. 专业板块经营情况分析

报告期内，公司 12 个专业板块总体继续保持良好的发展势头，专业化发展取得了明显的成绩，各专业板块加总后，新签合同额、营业收入分别同比增长 27.6%、17.6%。以下分析所用数据均来源于公司专业板块管理口径。其中，同比增减均按亿元数据直接计算。
[地产板块（中建地产）和设计勘察板块经营情况，参见本章“业务分部讨论”部分]

单位：亿元 币种：人民币

项目	板块	新签合同额	营业收入	毛利	毛利率（%）	营业利润	营业利润率（%）
跨板块	安装	457	271	32.5	12.0	15.0	5.5
	钢构	84	80	9.3	11.6	5.4	6.8
	商混	70	45	6.5	14.4	2.7	6.0
房建	装饰	198	156	15.2	9.7	4.4	2.8
	园林	16	9	0.7	7.8	0.2	2.2
基建	市政	346	139	24.0	17.3	11.3	8.1
	铁路	63	94	-3.1	-3.3	-9.2	-9.8
	路桥	333	226	22.6	10.0	10.8	4.8
	电力	122	53	2.5	4.7	1.1	2.1
	筑港	40	42	3.2	7.6	1.1	2.6
地产	地产	169	84	26.2	31.2	10.6	12.6
设计勘察	设计	87	59	13.6	23.1	6.9	11.7

（1）跨业务领域专业板块

安装业务：

报告期内，公司安装业务积极调整结构，主要向高端业务市场进行拓展，订单规模适当压缩。公司在石油、化工等工业安装领域高端市场的开拓上成效明显。

期内，公司安装业务新签合同额 457 亿元，减少 12.0%。但收入和效益实现了快速增长：实现营业收入 271 亿元，增长 28.0%；毛利 32.5 亿元，增长 37.7%；营业利润 15.0 亿元，增长 28.2%。毛利率、营业利润率分别为 12.0%和 5.5%。

钢构业务：

报告期内，公司钢构业务“研发、设计、制作、安装和检测”的全产业链运作已经形成。在高端市场成绩显著，承接了重庆粉房湾长江大桥、巴基斯坦 BBIA 钢结构建筑等重点项目。同期，公司钢构业务的区域格局基本形成，初步完成了全国布局。

期内，公司钢构业务新签合同额 84 亿元，增长 75.0%。实现营业收入 80 亿元，增长 22.5%；毛利 9.3 亿元，增长 27.4%；营业利润 5.4 亿元，增长 10.2%。毛利率、营业利润率分别为 11.6%和 6.8%。

商混业务：

报告期内，公司商混业务坚持发展模式创新与结构调整，以混凝土产业为中心，实施外加剂、胶凝材料、设备运输和新型墙体建材产业等多业并举，建立了“技术研发—资源—加工—销售—服务”完整的上下游产业链条。稳步实现了产业链配套业务的延伸，规模效应初步体现。

期内，公司商混业务新签合同额 70 亿元，增长 89.2%。实现营业收入 45 亿元，增长 30.1%；毛利 6.5 亿元，增长 47.7%；营业利润 2.7 亿元，增长 8.0%。毛利率、营业利润率分别为 14.4%和 6.0%。

（2）房建领域专业板块

装饰业务：

报告期内，公司装饰业务规模处于行业领先地位，通过整合资源配置，公司装饰业务稳定发展。但相比同行，公司毛利率与营业利润率还有一定差距。公司将从管理提升上着力，提高项目管理水平，进一步提高公司装饰业务盈利能力。

期内，公司装饰业务新签合同额 198 亿元，增长 6.5%。实现营业收入 156 亿元，增长 10.5%；毛利 15.2 亿元，增长 38.2%；营业利润 4.4 亿元，增长 10.0%。毛利率、营业利润率分别为 9.7%和 2.8%。

园林业务：

报告期内，公司利用城市综合开发、规划、设计、施工一体化等优势，积极拓展园林业务，市场规模有所提高。

期内，公司园林业务新签合同额 16 亿元，增长 14.3%。实现营业收入 9 亿元，与去年持平；毛利 0.7 亿元，减少 36.4%；营业利润 0.2 亿元，减少 66.7%。毛利率、营业利润率分别为 7.8%和 2.2%，与上年相比均有所降低，主要系人工成本增加所致。

（3）基建领域专业板块

市政业务：

报告期内，公司通过整合内部资源，进一步拓展了市政与城市轨道交通市场。

期内，公司市政建设业务新签合同额 346 亿元，增长 41.8%。实现营业收入 139 亿元，减少 24.0%；毛利 24.0 亿元，增长 31.8%；营业利润 11.3 亿元，增长 18.9%。毛利率、营

业利润率分别为 17.3%和 8.1%。受业主推迟开发等影响，当期营业收入有所降低，但当期结算项目效益明显，利润大幅上升。

铁路业务：

报告期内，公司铁路业务受国内宏观政策影响，导致从事的铁路工程业务出现亏损。

期内，公司铁路业务规模基本持平、盈利情况有所下降：新签合同额 63 亿元，增长 31.3%；实现营业收入 94 亿元，增长 7.4%；毛利-3.1 亿元、营业利润-9.2 亿元。

路桥业务：

报告期内，公司充分发挥公路特级资质优势，路桥业务的市场占有率大幅度提高，管理逐渐成熟，盈利能力快速增长。

期内，公司路桥业务新签合同额 333 亿元，增长 97.0%。实现营业收入 226 亿元，增长 19.6%；毛利 22.6 亿元，增长 34.5%；营业利润 10.8 亿元，增长 40.3%。毛利率、营业利润率分别为 10.0%和 4.8%。

电力业务：

报告期内，公司电力业务在核电站成套技术国产化等方面取得了国内领先地位。期内，公司电力业务积极推进板块区域建设，根据项目特点，强化标准化管理，公司成为国内成功掌握第三代核电 EPR 核岛施工技术的一家企业之一。

期内，公司电力业务新签合同额 122 亿元，是去年同期的 5.5 倍。实现营业收入 53 亿元，增长 93.4%；毛利 2.5 亿元，减少 16.7%；营业利润 1.1 亿元，减少 38.9%。毛利率、营业利润率分别为 4.7%、2.1%，与上年相比均大幅减少。主要系期内日本福岛核事故带来的负面影响，项目工期延长导致成本上升所致。

筑港业务：

报告期内，公司筑港业务坚持以水工业务为主导，优化经营结构，市场份额迅速扩大，规模和效益逐步提高。

期内，公司筑港业务新签合同额 40 亿元，增长 2.6%。实现营业收入 42 亿元，是去年同期的 4.2 倍；毛利 3.2 亿元，是去年同期的 2.9 倍；营业利润 1.1 亿元，是去年同期的 2.2 倍。毛利率、营业利润率分别为 7.6%、2.6%。公司筑港业务收入和利润成倍增长，但由于规模快速扩张，管理尚处于磨合期，使得毛利率与营业利润率有所下降。

4. 资产负债情况分析

(1) 资产负债情况分析表

截止报告期末，公司合并报表主要资产、负债金额及其变动情况如下：

单位：千元 币种：人民币

科目	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日		同比增长 (%)
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产 比例 (%)	
货币资金	117,359,567	18.0	89,950,795	17.5	30.5
应收账款	81,164,495	12.5	67,485,396	13.1	20.3
预付款项	31,547,131	4.8	22,623,717	4.4	39.4
其他应收款	16,548,368	2.5	10,311,322	2.0	60.5
存货	254,382,050	39.0	211,577,619	41.2	20.2
其中：已完工未结算	78,616,398	12.1	61,073,364	11.9	28.7
流动资产合计	521,981,407	80.1	415,258,161	80.9	25.7
长期应收款	56,152,093	8.6	38,163,665	7.4	47.1
长期股权投资	23,026,043	3.5	21,151,420	4.1	8.9
投资性房地产	11,565,444	1.8	8,156,085	1.6	41.8
固定资产	16,864,392	2.6	14,032,992	2.7	20.2
非流动资产合计	129,712,758	19.9	98,252,030	19.1	32.0
资产总计	651,694,165	100.0	513,510,191	100.0	26.9
短期借款	27,709,946	4.3	26,450,870	5.2	4.8
应付票据	11,080,466	1.7	10,575,904	2.1	4.8
应付账款	182,562,983	28.0	138,774,985	27.0	31.6
预收款项	80,836,627	12.4	58,733,040	11.4	37.6
其中：已结算未完工	14,407,966	2.2	12,467,533	2.4	15.6
应交税费	26,101,208	4.0	24,584,312	4.8	6.2
其他应付款	25,896,171	4.0	23,333,397	4.5	11.0
一年内到期的非流动负债	22,353,704	3.4	15,038,378	2.9	48.6
流动负债合计	385,729,585	59.2	301,635,592	58.7	27.9
长期借款	66,984,190	10.3	46,095,552	9.0	45.3
应付债券	46,750,974	7.2	35,880,374	7.0	30.3
长期应付款	10,896,859	1.7	7,718,674	1.5	41.2
非流动负债合计	126,410,414	19.4	92,382,501	18.0	36.8
负债合计	512,139,999	78.6	394,018,093	76.7	30.0
净资产	139,554,166	21.4	119,492,098	23.3	16.8
归属上市公司股东净资产	101,858,378	15.6	89,543,331	17.4	13.8

报告期内，公司合并报表主要资产、负债类科目中，占总资产比例较大、且变动幅度较大的情况分析如下：

货币资金：账面价值为 1,174 亿元，占总资产的 18.0%，较上年同期增长 30.5%，主要系公司经营业务现金净流入，以及灵活多样的融资渠道增加借款所致。

预付款项：账面价值为 315 亿元，占总资产的 4.8%，较上年同期增长 39.4%，主要系公司业务规模扩大以及分包商分包业务量增大导致期末预付工程款增加、因项目建设需要支付的前期开发款项增加，以及因地产项目开发而导致的预付土地款和土地开发前期的拆迁款增加所致。

其他应收款：账面价值为 165 亿元，占总资产的 2.5%，较去年同期增长 60.5%，主要系公司应收合营公司及联营公司的款项增加所致。

存货：账面价值为 2,544 亿元，占总资产的 39.0%，较去年同期增长 20.2%，主要系房地产开发成本和已完工未结算款项的增加所致。期内，公司业务规模进一步扩大，新增大额土地购买成本以及新增楼盘项目较多，期内楼盘完工转出较少，存货开发成本余额有较大增长；而公司的房建和基建业务板块规模大幅上涨，已完工未结算款也同时增加。

应付账款：账面价值为 1,826 亿元，占总资产的 28.0%，较去年同期增长 31.6%，主要系公司规模扩大，且积极应对形势变化，现金周转控制较好，从而应付工程款、购货款和劳务款有所增加而致。

预收款项：账面价值为 808 亿元，占总资产的 12.4%，较去年同期增长 37.6%，主要系公司已结算未完工款项和预售房产款项增加所致。

期末，公司合并报表归属于上市公司股东净资产 1,019 亿元，增长 13.8%。

（2）公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

公司严格按照企业会计准则的规定，规范和管理同公允价值计量相关的会计工作，并遵循谨慎性原则，采用适当、合理的方法确定公允价值。

金融资产-	2011 年 12 月 31 日	本年公允 价值变动损益	计入权益的 累计公允价值变动	本年计提 的减值	2012 年 12 月 31 日
交易性金融资产	780,385	154,949	-	-	1,005,682
可供出售金融资产(注)	1,347,630	-	9,139	-	3,389,031
可转换债券投资	194,568	46,030	-	-	240,666
合计	2,322,583	200,979	9,139	-	4,635,379

注：可供出售金融资产中包括于财务报表中列示为其他流动资产的银行理财产品。

（二）公司非经营业绩分析

1. 核心竞争能力

报告期内，公司的核心竞争能力进一步增强，为未来的持续、快速、健康发展提供了有力保障。主要表现在：

（1）全产业链经营能力：公司是国内专业化经营历史最久、市场化经营起步最早的建筑地产企业之一，是我国各类高等级专业资质最多的建筑企业之一；是中国唯一拥有房建、市政、公路三类特级总承包资质的企业。公司拥有从规划、勘察、设计、施工到房地产开发以及基础设施投资运营的完整产业链，通过发挥协同效应，进一步提高了各业务板块的竞争力，达到了“1+1>2”的效果，从整体上提高了全产业链经营能力。

（2）城市综合体业务优势：公司积极利用自身综合性建筑公司的优势，向城市综合体运营商模式转型，同时兼顾一级土地开发和保障性民生工程建设、基础设施建设以及二级房地产开发：前者能获取土地资源以及地方政府的支持，后者能获取较高利润。近年来，公司的城市综合体业务取得了迅猛的发展。

（3）专业化发展优势：公司选定细分市场和下游产业，以内部整合和外部并购等方式组织优势资源，着力打造一批占领高端市场的专业公司，为效益和品牌提供支撑。通过专业化经营形成专业优势、实现了专注发展，专业公司亦在各自细分市场成为品牌优、规模大、效益好的企业。经过持续整合，公司组建了安装、钢构、商混、装饰、园林、市政、铁路、路桥、电力、筑港、设计等多个专业板块，并正在向其他关联的专业板块进行拓展。

（4）海外业务拓展能力：公司是我国最早“走出去”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，已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。同时，公司具备成熟的国际化经营模式，在国际上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、国际化采购和风险控制体系，并与当地政府、企业、金融机构、工程咨询公司等建立了深入的合作关系。

（5）科技优势：公司拥有日臻完善的科技创新体制、机制，目前已经建立了完整的科技创新组织体系，健全了科技创新制度保障体系和技术成果推广机制。同时，公司注重盘活企业存量科技资源，推动科技资源使用效率的不断提高。公司拥有行业领先的科技研发实力和建筑技术集成创新能力，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。

（6）品牌优势：公司拥有的“中国建筑”和“中海地产”两个品牌，都是我国同行业最具影响力的品牌。“中国建筑”在《财富》“2012 年度全球 500 强企业”中排名第 100 位，品牌知名度进一步提升。“中海地产”经过多年发展，树立了诚信卓越的良好品牌形象，蝉联“中国房地产行业领导品牌”与“中国蓝筹地产榜首企业”。

(7) 人才优势：公司拥有具备国际化视野、能够把握市场脉搏的管理团队和员工队伍。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；拥有包括教授级高工、英国皇家特许建造师、英国皇家特许测量师等在内的，职业化、专业化、国际化的人才队伍。

2. 科技创新情况

报告期内，公司在施工、设计等主要业务领域，特别是在节能环保、绿色施工方面开发应用了诸多新型技术。

截至报告期末，公司下属钢构、安装、商混公司均已成为国家高新企业，公司专业领域具备了核心技术竞争能力，包括：以虚拟仿真、内力控制、大跨度滑移及整体顶升技术为代表的复杂空间钢结构设计、制作、安装系列技术能力；以超高泵送、绿色及高性能混凝土制备技术为代表的混凝土全产业链专业化技术能力；以超高层机电安装、石油化工成套设备工程安装为代表的工艺设备及复杂建筑安装专业化技术能力；以新唐风建筑、高层砌体结构、木结构、高浊度水处理等设计技术为代表的设计原创能力。

(1) 科技战略：公司“十二五”科技发展的总体目标为基本形成以企业为主体、以市场为导向、产学研用相结合的建筑业技术创新体系；在绿色建筑、住宅产业化、建筑信息模型等重点领域核心关键技术研发方面取得重大突破，并在工程中达到规模化应用，打造“绿色中建，数字中建”品牌。

(2) 研发体系：报告期内，公司形成了以总部技术中心为核心、各二级子公司技术中心为保证，各专业技术中心为特色的完善的创新研发体系；同时，公司还从决策机制、实施体系、执行机构，到资金投入、过程管理、业绩考核、人才激励等诸方面持续改进科技研发体系。

(3) 主要成果：期内，公司“上海环球金融中心关键技术”获得国家科技进步二等奖，公司推荐的“钢-混凝土组合结构技术”获国家技术发明一等奖，公司获得省部级科技奖 112 项。期内，公司完成主编国家及行业标准 7 项，地方标准 9 项；获得 5 项国家标准、3 项行业标准的主编权。同期，公司主持及参与各类国家课题 18 项，在研及新立项企业级以上课题 424 个。同期，公司取得专利授权 1,139 个，其中发明专利 84 项。

(4) 未来发展：在做好以项目技术需求为主的研发工作的基础上，公司未来将重点开展绿色建筑、建筑信息化与工程智能化、建筑工业化等主要研发方向，以及 29 个专业方向的研发工作。同时，还将积极主持开展国家重大科技支撑计划项目“建筑工程绿色建造关键技术研究及示范”和“绿色建造与施工协同关键技术研究及示范”等三项国家级课题研究工作。

3. 主要荣誉情况

报告期内，公司在《财富》“2012 年度全球 500 强企业”排名中位列第 100 位，列全球建筑企业第 1 位，列中央企业第 5 位，列中国内地企业第 9 位；国务院国资委 2011 年度中央企业负责人经营业绩考核 A 级荣誉；ENR225 全球最大国际承包商排名第 22 位，ENR225 全球承包商排名第 3 位，ENR 全球顶尖 150 家设计公司排名第 59 位；是唯一一家同时拥有房建、市政、公路三类特级总承包资质与建筑行业工程设计甲级资质的建筑企业。

同期，公司获得多项社会责任荣誉：在《财富》中国企业社会责任 100 强排行榜中排名第 10 位；在“第八届中国企业社会责任国际论坛暨 2012 最具责任感企业颁奖典礼”上，获评“2012 最具责任感企业”；《中国建筑股份有限公司 2011 可持续发展报告/社会责任报告》获中国社会科学院企业社会责任研究中心四星半评级，列建筑行业第 1 位；在第四届“上市公司社会责任报告高峰论坛暨授牌典礼”上，《中国建筑股份有限公司 2011 可持续发展报告/社会责任报告》名列 A 股上市公司第 12 位，列建筑行业第 1 位；《中国建筑股份有限公司 2011 可持续发展报告/社会责任报告》蝉联“金蜜蜂 2012 优秀企业社会责任报告·领袖型企业”。

期内，公司品牌价值继续保持领先，在治理、质量、科技、安全、环保等领域广受认可与好评，获得多项荣誉。

(1) 公司治理奖项：在第八届中国上市公司董事会金圆桌奖中，公司荣获最佳董事会奖，公司董秘荣获最具创新力董秘奖；在上交所 2012 年度公司治理专项奖中，公司入围董事会奖前 20 位。

(2) 质量奖项：荣获中国建筑工程鲁班奖 13 项，占奖项总数的 13.1%，其中包括 3 项境外工程鲁班奖；荣获国家优质工程银质奖 22 项，占奖项总数的 11.5%；荣获中国土木工程詹天佑大奖 8 项，占建筑工程类奖项的 57.1%；荣获詹天佑奖优秀住宅小区金奖 5 项。

(3) 科技奖项：“上海环球金融中心关键技术”荣获国家科技进步二等奖；“钢-混凝土组合结构技术”荣获国家技术发明一等奖；荣获中国施工企业管理协会科学技术奖特等奖 1 项，一等奖 23 项，二等奖 14 项；荣获中国建筑装饰协会全国建筑装饰行业科技示范工程奖 7 项，科技创新成果奖 10 项；荣获中国钢结构协会科学技术奖 6 项；各单位获省部级科学技术奖 70 项。

(4) 环境保护奖项：荣获中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的国家一星级绿色建筑设计标识 2 项；荣获全国人居经典综合大奖 5 项，全国人居经典规划、建筑双金奖 7 项，全国人居经典方案竞赛建筑、环境双金奖 2 项。

(5) 安全文明奖项：荣获国家级 AAA 安全文明标准化诚信工地 66 项，获省部级以上安全文明工地 400 余个；中建美国有限公司荣获美国建造与承包商联合会颁发的 STEP 安全金奖。STEP 安全金奖是美国建筑行业最有权权威性的安全奖项。

(6) 房地产奖项：公司下属中国海外第三次蝉联香港“杰出上市企业大奖 2012”；中海地产荣获 2012 中国房地产开发企业品牌价值 20 强第 1 名，连续九年荣获“中国房地产行业领导公司品牌”；中海地产北京中海尚湖世家项目荣获第 49 届全美 Gold Nugget 奖项最高奖—最佳社区奖；中建地产荣获第二届中国房地产家居口碑榜—民意价值企业奖。

此外，公司的国际业务还在新加坡、越南、阿尔及利亚等国家，获得了质量、设计、安全、环保等领域的奖项。

(三) 公司投资状况分析

1. 业务性投资情况

本部分讨论的投资属于公司管理口径，主要指业务性投资（含募集资金投资），具体包括房地产投资、融投资建造和城市综合建设等。

(1) 投资规模

报告期内，公司全力推进资本运营和生产经营双轮驱动战略，以建筑、房地产两大主营业务为核心，充分发挥“房建工程、基础设施、勘察设计、投资开发”四位一体优势，围绕国家城镇化发展战略，加快商业模式创新，投资规模持续增长，初步形成房地产开发、融投资建造、城市综合建设、固定资产及其他等投资板块。

报告期末，公司各类在施投资项目计划投资总额 7,105 亿元，累计已完成投资额 3,544 亿元。报告期内，公司完成投资额 1,059 亿元，其中续投项目 841 亿元，占比约 79%；2012 年新拓展项目 218 亿元，占比约 21%。具体如下表：

单位：亿元 币种：人民币

项目分类	报告期内完成投资额	占比（%）	同比增长（%）
按项目类别分			
房地产开发	684	64.6	-14.8
融投资建造	210	19.8	11.2
城市综合建设	86	8.1	108.3
固定资产及其他投资	79	7.5	206.4
按项目时续分			
续投项目	841	79.4	23.5
2012 年新拓展项目	218	20.6	-42.1
合计	1,059	100.0	0.1

期内，公司房地产开发业务完成投资额同比下降 14.8%，主要系年底新增土地储备的地价按照合同约定在 2013 年支付，所以年度内地价支出同比有所下降；公司融投资建造业务保持稳健发展势头，大力拓展市政、路桥业务，以融投资模式承建了深圳地铁 9 号线、武汉四环线等一批重点工程，完成投资额同比增长 11.2%；公司城市综合建设业务进入集中投入期，完成投资额同比上涨 108.3%；此外，公司加大了在固定资产方面的投资，在海外业务平台建设及专业化能力建设等方面亦取得较大突破，完成投资额增长较快。

（2）投资情况

房地产开发业务：期末，公司在施房地产开发项目 206 个，计划投资总额 4,900 亿元。期内，公司房地产开发业务完成投资额 684 亿元，累计完成投资额 2,716 亿元，累计实现销售回款 2,293 亿元。

融投资建造业务：公司融投资建造业务涉及市政、路桥、轨道交通、铁路、保障房及公共建筑等领域。期末，公司此类在施投资项目共计 88 个，计划投资总额 964 亿元。期内，公司融投资建造业务完成投资额 210 亿元，累计完成投资额 551 亿元，累计实现投资项目回款 132 亿元。

期末，公司投资带动施工总承包的合同额已超过 1,000 亿元。融投资建造业务有力地带动了公司向高端建筑市场拓展，同时也推进了公司与地方政府、中央企业、金融机构等建立了紧密的战略合作关系，有力提升了中国建筑品牌形象，牢牢确立了公司在建筑地产行业的竞争优势。

城市综合建设及统筹城乡业务：城市综合建设业务是公司 2010 年以来探索的新的投资方向，主要是指以土地资源及土地相关权益为核心，涵盖规划设计、土地一级开发、房建和基础设施工程承包、融投资建造、房地产开发业务、招商和产业构建等全部或多种业务领域的大型综合性开发建设项目。

期末，公司在施城市综合建设及统筹城乡项目 13 个，计划投资总额 1,055 亿元。期内，完成投资额 86 亿元，累计完成投资额 149 亿元。

3. 对外股权投资总体分析

2012 年 12 月 31 日，公司合并报表长期股权投资账面价值为 230 亿元，同比增长 8.8%。其中，长期股权投资减值准备 0.18 亿元，同比减少 0.13 亿元。

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（千元）	持有数量（股）	期末账面值（千元）	占期末证券投资比例（%）	报告期损益（千元）
1	股票	01988.HK	民生银行	409,763	61,454,400	446,452	35.8	120,326
2	股票	02601.HK	中国太保	341,463	13,839,200	321,477	25.8	78,332
3	股票	01829.HK	中国机械	94,243	21,310,000	109,890	8.8	15,648
4	股票	01618.HK	中国中冶	341,507	61,031,000	74,720	6.0	-12,400
5	股票	00958.HK	华能新能源	65,099	31,000,000	34,686	2.8	-13,575
6	股票	600015.SH	华夏银行	675	712,800	7,377	0.6	-627
7	股票	600723.SH	首商股份（原西单商场）	442	599,308	4,465	0.4	-1,384
8	股票	00368.HK	中外运航运	14,416	2,000,000	3,049	0.2	-18
9	股票		SPH	1,843	85,000	1,747	0.1	131
10	股票		PACIFIC CENTURY	9,876	1,230,000	1,079	0.1	-100
期末持有的其他股票投资				1,759	881,983	740	0.1	-17,322
期末持有的可转换债券投资				169,758	不适用	240,666	19.3	46,030
报告期已出售证券投资损益				不适用	不适用	不适用	不适用	117,566
合计				1,450,844		1,246,348	100.00	332,607

注：1. 本表所述证券投资指股票、权证、可转换债券等投资。股票投资只填列公司交易性金融资产核算部分；

2. 本表按期末账面值占公司期末证券投资总额比例排序，填列公司期末所持前十只证券情况；

3. 其他证券投资指：除前十只证券以外的其他列示于交易性金融资产的股票投资。

(2) 持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额（千元）	占该公司股权比例（%）	期末账面值（千元）	报告期损益（千元）	报告期所有者权益变动（千元）	会计核算科目	股份来源
601288.SH	农业银行	796,467	小于 1	832,129	0	53,494	可供出售金融资产	购入
600015.SH	华夏银行	29,325	小于 1	320,511	7,742	-27,252	可供出售金融资产	购入
601328.SH	交通银行	4,404	小于 1	22,493	34	3,221	可供出售金融资产	购入
000027.SZ	深圳能源	1,008	小于 1	3,975	0	-80	可供出售金融资产	购入

000628.SZ	高新发展	440	小于 1	2,390	0	112	可供出售金融资产	购入
000421.SZ	南京中北	150	小于 1	1,991	0	147	可供出售金融资产	购入
000605.SZ	ST 四环	1,320	小于 1	1,759	0	619	可供出售金融资产	购入
03808.HK	中国重汽	1,135	小于 1	480	0	128	可供出售金融资产	购入
000564.SZ	西安民生	193	小于 1	193	0	0	可供出售金融资产	购入
600778.SH	友好集团	720	小于 1	5,214	26	515	可供出售金融资产	购入
00081.HK	中海宏洋	2,380,092	37.98	2,774,903	277,346	0	长期股权投资	购入
合计	-	3,215,254	-	3,966,038	285,148	30,904		

注：1. 本表填列公司长期股权投资、可供出售金融资产核算的持有其他上市公司股权情况；

2. 报告期损益指：该项投资对公司本报告期合并净利润的影响。

(3) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象	初始投资 金额 (千元)	持有数量 (股)	占该公司 股权比例 (%)	期末 账面值 (千元)	报告期 损益 (千元)	报告期所有 者权益变动 (千元)	会计核算科目	股份来源
华泰财产保险	20,000	44,000,000.00	1.5	41,012	0	0	长期股权投资	原始法人股
武汉市商业银行	20,000	24,649,200.00	3.5	36,013	2,465	0	长期股权投资	原始法人股
成都银行	255	386,400.00	1.0	255	70	0	长期股权投资	原始法人股
长城人寿保险 股份有限公司	30,000	30,000,000	2.0	30,000	0	0	长期股权投资	原始法人股
国元信托	492,720	1,950,000	40.4	1,489,190	165,094	-25,337	长期股权投资	原始法人股
合计	562,975	-	-	1,596,470	167,629	-25,337	-	-

注：1. 金融企业包括证券公司、商业银行、保险公司、期货公司、信托公司等；

2. 期末账面价值应当扣除已计提的减值准备；

3. 报告期损益指：该项投资对公司本报告期合并净利润的影响。

(4) 买卖其他上市公司股份的情况

买卖方向	股票代码	股票简称	期初股份 数量 (股)	卖出股份 数量 (股)	收回资金 总量 (千元)	期末股份 数量 (股)	投资收益 (千元)
卖出	01683.HK	国际煤机	6,074,500	6,074,500	41,753	0	17,478

4. 主要控股子公司情况

报告期末，公司共有二级子公司 62 家，三级子公司 278 家。其中，主要子公司有中国海外集团有限公司及其控股的两家香港上市公司中国海外发展（00688.HK）和中国建筑国际（03311.HK）、中国建筑一局至八局、中国中建设计集团等。

报告期内，公司主要子公司的经营情况如下：

（1）通过设立或投资等方式取得的重要子公司

单位：千元 币种：人民币

名称	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例 (%)	净利润
中国海外集团有限公司	投资控股	7,032,258	投资控股	100	13,900,678
中国海外发展有限公司	房地产投资与开发	880,550	房地产开发经营	53	15,290,373
中国建筑国际集团有限公司	建筑安装	1,320,750	建筑安装	57	1,734,658
中建国际建设有限公司	建筑安装	342,450	建筑安装	100	378,192
中国建筑发展有限公司	建筑安装	323,907	建筑安装	100	728
中国建筑一局（集团）有限公司	建筑安装	1,881,800	建筑安装	100	377,915
中国建筑第二工程局有限公司	建筑安装	1,838,570	建筑安装	100	1,299,541
中国建筑第三工程局有限公司	建筑安装	2,691,023	建筑安装	100	1,820,605
中国建筑第四工程局有限公司	建筑安装	1,790,996	建筑安装	100	1,196,442
中国建筑第五工程局有限公司	建筑安装	1,623,000	建筑安装	100	1,336,685
中国建筑第六工程局有限公司	建筑安装	1,190,996	建筑安装	100	272,973
中国建筑第七工程局有限公司	建筑安装	1,290,000	建筑安装	100	933,986
中国建筑第八工程局有限公司	建筑安装	2,767,060	建筑安装	100	1,449,821
中国中建地产有限公司	房地产投资与开发	100,000	房地产投资与开发	100	46,153
上海中建投资有限公司	房地产投资与开发	450,000	房地产投资与开发	100	55,263
中国中建设计集团有限公司	工程勘察设计	1,127,000	工程勘察设计	100	520,576
中国建筑装饰集团有限公司	工业装修装饰	690,000	工业装修装饰	100	133,026
中国建设基础设施有限公司	建筑安装	80,956	建筑安装	100	-447

（2）通过同一控制下的企业合并取得的重要子公司

单位：千元 币种：人民币

名称	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例 (%)	净利润
中建新疆建工（集团）有限公司	建筑安装	817,480	建筑安装	85	283,703
新疆西部建设股份有限公司	建筑材料	210,000	建筑材料	51	133,980
深圳中海投资管理有限公司	房地产开发与经营	1,950,000	房地产开发与经营	100	211,807
中建财务有限公司	金融	1,068,000	金融	80	236,374

(3) 通过非同一控制下的企业合并取得的重要子公司

单位：千元 币种：人民币

名称	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例 (%)	净利润
远东环球集团有限公司	建筑安装	17,572	建筑安装	74	-146,948
中建筑港集团有限公司	建筑安装	223,338	建筑安装	70	36,786

5. 委托理财及衍生品投资情况

(1) 委托理财情况：报告期内，公司委托理财事项具体如下。

单位：万元 币种：人民币

项目	受托机构名称	年初余额	年末余额				当年实际盈亏	预计盈亏	受托机构经营状况
			本金	减值准备	其中：当年计提	投资净额			
蕴通财富 京品集合理财计划	交通银行	-	110,000	-	-	110,000	-	995	正常经营
启赢理财 2012 年第三百七十三期（平衡型 204 号）	宁波银行	-	50,000	-	-	50,000	-	256	正常经营
保本型法人理财产品 2012 年第 370 期	建设银行	-	30,000	-	-	30,000	-	145	正常经营
聚宝财富 2012 稳健 202 号人民币理财产品	江苏银行	-	10,000	-	-	10,000	-	48	正常经营
合计		-	200,000	-	-	200,000	-	1,444	-

注：以上委托理财均系公司为加强资金管理，所购买的银行发行的短期理财产品。该等理财产品的投资方向主要为风险较低的银行同业拆借产品等。

(2) 委托贷款情况：报告期末，公司对外委托贷款总额 35.5 亿元，主要系公司开展融投资带动总承包项目等所产生。

单位：万元 币种：人民币

委托人		借款方名称	余额	贷款起止日期	年利率 (%)	是否 关联交易	是否 逾期	报告期内 盈亏	备注
1	中国建筑第三工程局有限公司	武汉市城市建设投资开发集团公司	15,000.00	2012.02.25-2013.02.25	7.216	否	否	1,323.10 (借款方为一家, 合并填列)	展期 1 年, 原利率为 5.56%
2	中国建筑第三工程局有限公司	武汉市城市建设投资开发集团公司	9,500.00	2012.05.30-2013.05.30	7.216	否	否		展期 1 年 原利率为 5.56%
3	中国建筑第三工程局有限公司	武汉市城市建设投资开发集团公司	18,000.00	2012.08.02-2015.11.02	8.4	否	否	904.44 (借款方为一家, 合并填列)	-
4	中国建筑第三工程局有限公司	武汉市城市建设投资开发集团公司	4,080.00	2012.09.21-2015.12.21	8.4	否	否		-
5	中国建筑第三工程局有限公司	武汉市城市建设投资开发集团公司	3,960.00	2012.09.21-2013.12.21	8.4	否	否		-
6	中国建筑第三工程局有限公司	武汉市城市建设投资开发集团公司	3,960.00	2012.09.21-2014.12.21	8.4	否	否		-
7	中国建筑第三工程局有限公司	武汉地产开发投资集团有限公司	20,000.00	2012.11.14-2015.11.14	9.4	否	否	605.21 (借款方为一家, 合并填列)	-
8	中国建筑第三工程局有限公司	武汉地产开发投资集团有限公司	15,000.00	2012.11.14-2016.11.14	9.4	否	否		-
9	中国建筑第三工程局有限公司	武汉地产开发投资集团有限公司	15,000.00	2012.11.14-2017.11.14	9.4	否	否		-
10	中国建筑第四工程局有限公司	深圳市九策投资有限公司	9,800.00	2012.01.10-2013.3.10	12.79	否	是	1,222.51	-
11	中国建筑第四工程局有限公司	中天城投集团股份有限公司	70,000.00	2012.07.04-2013.11.04	8.50	否	否	2,934.25	-
12	中国建筑第四工程局有限公司	六盘水市新世纪城市基础设施建设工程有限公司	7,000.00	2012.08.27-2013.06.27	12.00	否	否	289.97	-
13	中国建筑第四工程局有限公司	六盘水市新世纪城市基础设施建设工程有限公司	8,760.00	2012.10.25-2013.06.27	12.00	否	否	192.96	-
14	中国建筑第四工程局有限公司	六盘水市新世纪城市基础设施建设工程有限公司	14,240.00	2012.12.25-2013.06.27	12.00	否	否	28.09	-
15	中国建筑第四工程局有限公司	遵义市新区开发投资有限责任公司	25,000.00	2012.10.30-2014.10.30	7.50	否	否	318.49	-
16	中国建筑第四工程局有限公司	云南石锁高速公路有限公司	30,000.00	2012.09.06-2013.03.06	12.00	否	否	1,144.11	-
17	中国建筑第四工程局有限公司	云南石锁高速公路有限公司	20,000.00	2012.09.21-2013.03.21	12.00	否	否	664.11	-
18	中国建筑第四工程局有限公司	遵义市新区开发投资有限责任公司	3,000.00	2010.11.18-2014.11.18	9.4	否	否	597.99	-
19	中国建筑股份有限公司	武汉交通工程建设投资集团有限公司	62,366.00	2012.08.28-2016.08.28	7.4	否	否	1,580.51	利率按央行 3-5 年期基 准利率上浮 15.63%
合计			354,666.00	-	-	-	-	11,805.74	-

6. 募集资金投资情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]627 号文核准，公司于 2009 年 7 月公开发行 A 股 1,200,000 万股。根据德勤华永会计师事务所有限公司对公司本次公开发行股票出具的德师报(验)字(09)第 0015 号《验资报告》，本次募集总金额为人民币 50,160,000,000.00 元，扣除发行费用人民币 940,383,808.10 元后，实际募集资金净额为人民币 49,219,616,191.90 元，该募集资金于 2009 年 7 月 27 日存入公司募集资金专用账户中。

截至报告期末，公司已经累计使用募集资金人民币 47,074,661,859.06 元，尚未使用的募集资金余额人民币 2,144,954,332.84 元。公司 2012 年 12 月 31 日募集资金专户余额合计为人民币 2,575,593,495.64 元，与尚未使用的募集资金余额的差异人民币 430,639,162.80 元均系银行利息。

于 2012 年度及 2011 年度，公司作为盘锦志高文化科技动漫产业园项目的承包商，根据该项目募集资金的预期使用进度，向该项目划付募集资金人民币 1,040,000,000 元；由于国家相关政策的变化，业主已终止该项目，公司已停止该项目的施工，截至报告期末，相关募集资金已全额归还至募集资金账户。

公司本年度共使用募集资金人民币 161,587 万元，募集资金本年度实际使用情况详见“附表：募集资金使用情况对照表”。

附表：募集资金使用情况对照表

单位：万元 币种：人民币

募集资金总额			5,016,000				募集资金净额			4,921,962		
变更用途的募集资金总额			1,588,396				本年度投入募集资金总额			161,587		
变更用途的募集资金总额比例			32.27%				已累计投入募集资金总额			4,707,466		
承 诺 投资项目	已变更项目（含部分变更，如有）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至 2012 年末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度（%）(4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
国内工程承包项目	是	437,373	760,473	751,473	102,000	656,473	-95,000	87.36%	不适用	不适用	不适用	否
国外工程承包项目	是	411,695	380,725	380,725	0	380,725	0	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
长沙市含浦住宅项目	否	70,000	70,000	70,000	7,760	70,000	0	100.00%	2013 年 6 月	5,854	是	否
济南中建文化城住宅项目	否	30,000	30,000	30,000	0	30,000	0	100.00%	2009 年 6 月	8,914	是	否
岳阳彩虹阁住宅项目	否	4,000	4,000	4,000	0	4,000	0	100.00%	2009 年 5 月	已结算	是	否
天津阳光金地住宅项目	否	10,000	10,000	10,000	0	10,000	0	100.00%	2009 年 4 月	已结算	是	否
惠州中天彩虹城住宅项目	否	30,000	30,000	30,000	0	30,000	0	100.00%	2009 年 9 月	2,233	是	否
三河北欧小镇住宅项目	否	10,000	10,000	10,000	0	10,000	0	100.00%	2009 年 11 月	已结算	是	否
北京颐合天地住宅项目	否	23,000	23,000	23,000	0	23,000	0	100.00%	2009 年 9 月	已结算	是	否
福州好来 屋住宅项目	否	7,000	7,000	7,000	0	7,000	0	100.00%	2009 年 4 月	已结算	是	否
福州中辉新苑住宅项目	否	6,000	6,000	6,000	0	6,000	0	100.00%	2009 年 3 月	已结算	是	否
成都人居大源住宅项目	否	30,000	30,000	30,000	0	30,000	0	100.00%	2011 年 12 月	5,061	是	否
青岛千智广场住宅项目	否	10,700	10,700	10,700	0	10,700	0	100.00%	2009 年 7 月	109	是	否
长沙中建桂苑住宅项目	否	10,000	10,000	10,000	0	10,000	0	100.00%	2007 年 5 月	已结算	是	否
天津天赐园住宅项目	否	6,000	6,000	6,000	0	6,000	0	100.00%	2009 年 4 月	已结算	是	否
都匀银湖星城住宅项目	否	18,400	18,400	18,400	0	18,400	0	100.00%	2014 年 12 月	636	是	否
惠州中天山水雅园住宅项目	是	34,500	14,060	14,060	0	14,060	0	100.00%	不适用	-	不适用	是
武汉关山住宅项目	否	69,000	69,000	69,000	0	69,000	0	100.00%	2013 年 12 月	1,359	是	否
成都斑竹园住宅项目二期	否	6,000	6,000	6,000	0	1,118	-4,882	18.63%	2011 年 6 月	467	是	否
天津绮景家园住宅项目	否	6,000	6,000	6,000	0	6,000	0	100.00%	2009 年 6 月	已结算	是	否
深圳龙岗万鑫商城住宅项目	否	15,200	15,200	15,200	0	15,200	0	100.00%	2011 年 10 月	11,853	是	否
长沙华欣公寓住宅项目二期	否	2,400	2,400	2,400	0	2,400	0	100.00%	2009 年 3 月	已结算	是	否
北京怀柔安丽家园住宅项目	是	42,000	42,000	42,000	0	42,000	0	100.00%	2012 年 12 月	17,930	不适用	否
河北雄县温泉花园住宅项目	是	47,500	26,267	不适用	0	5,267	不适用	不适用	2014 年 12 月	925	是	是

扬州江阳路住宅项目	否	42,000	42,000	42,000	0	42,000	0	100.00%	2011 年 10 月	320	是	否
潍坊康居花园住宅项目	是	270,000	150,000	不适用	21,527	124,549	不适用	不适用	2019 年 5 月	72	不适用	否
西安开元壹号房地产开发项目			150,000	不适用	30,300	84,243	不适用	不适用	2015 年 12 月	5,262	不适用	否
购置施工机械设备	是	700,000	139,794	139,794	0	139,794	0	100.00%	不适用	不适用	不适用	是
太中银铁路项目	否	100,000	100,000	100,000	0	100,000	0	100.00%	2010 年 12 月	-2,186	是	否
山东龙烟铁路项目	是	30,000	0	0	0	0	0	0	不适用	不适用	不适用	是
山西宁静一镇城底、岚县地方铁路项目	是	41,200	0	0	0	0	0	0	不适用	不适用	不适用	是
长沙道路建设项目	是	80,000	70,447	70,447	0	70,447	0	100.00%	2009 年 10 月	已结算	是	否
吉林经济开发区基础设施项目	否	25,000	25,000	25,000	0	25,000	0	100.00%	2009 年 5 月	234	是	否
无锡太湖新城道桥项目	否	23,000	23,000	23,000	0	23,000	0	100.00%	2009 年 6 月	已结算	是	否
宜宾港志诚作业区项目	是	25,000	0	0	0	0	0	0	不适用	不适用	不适用	是
石武客运专线项目	是	500,000	0	0	0	0	0	不适用	不适用	不适用	不适用	是
阳孟高速公路项目	否	98,000	98,000	98,000	0	98,000	0	100.00%	2010 年 12 月	-13,720	不适用	否
湘潭两路一桥项目	是	120,000	0	0	0	0	0	不适用	不适用	不适用	不适用	是
唐山滨海大道基础设施项目			50,000	50,000	0	50,000	0	100.00%	2011 年 6 月	41,108	是	否
钢结构加工基地项目	是	60,000	0	0	0	0	0	0	不适用	不适用	不适用	是
向中海集团增资			442,170	442,170	0	439,782	-2,388	99.46%	不适用	不适用	不适用	否
巴哈马项目			101,673	101,673	0	99,564	-2,109	97.93%	2014 年 12 月	6,910	是	否
补充公司流动资金		1,470,994	1,955,547	1,955,547	0	1,953,744	-1,803	99.91%	不适用	不适用	不适用	否
合计	——	4,921,962	4,934,856	——	161,587	4,707,466	——	——	——	——	——	——

未达到计划进度原因
(分具体募投项目)

1. 国内工程承包项目：公司作为盘锦志高文化科技动漫产业园项目的承包商，根据该项目募集资金使用计划，预计划付募集资金 1,040,000,000 元；但是由于国家相关政策的变化，业主已终止该项目，公司也停止该项目的施工，相关募集资金已全额归还至募集资金账户。
2. 成都斑竹园住宅项目二期：由于公司首次公开发行募集资金到位时间迟于预计时间，该项目开工时间、建设进度均有所延迟，但销售进度快于预期，目前已实现项目销售回款可用于项目投资支出，预计该项目部分募集资金使用可能实现结余。

项目可行性发生
重大变化的情况说明

1. 山东龙烟铁路项目终止投资。由于公司首次公开发行募集资金到位时间迟于预计时间，未能满足该项目建设的进度要求，实际并未投入资金。该项目已经纳入德-龙-烟铁路网整体范围，由原铁道部和山东省共同投资建设。鉴于以上情况，项目可行性已发生重大变化，公司不再参与投资该项目，并已经公司 2010 年第一次临时股东大会批准终止投资。
2. 宜宾港志诚作业区项目终止投资。由于首次公开发行募集资金到位时间迟于预计时间，未能满足该项目建设的进度要求，实际并未投入资金。该项目投资合作的主要商务条件已发生根本变化，不符合公司“融投资带动总承包”的市场策略。鉴于以上情况，项目可行性已发生重大变化，公司不再参与该项目投资和施工，并已经公司 2010 年第一次临时股东大会批准终止投资。
3. 石武客运专线项目终止投资。由于公司首次公开发行募集资金到位时间迟于预计时间，未能满足该项目建设的进度要求，也未能在该项目规定时间完成注资到位的程序，实际并未投入资金。鉴于以上情况，项目可行性已发生重大变化，公司不再参与投资该项目，并已经公司 2010 年第一次临时股东大会批准终止投资。

	4. 山西宁静一镇城底、岚县地方铁路项目终止投资。由于项目启动时间延后，且主要商务条件已经发生变化，实际并未投入资金。鉴于以上情况，项目可行性已发生重大变化，公司不再参与该项目投资，并已经公司 2010 年第二次临时股东大会批准终止投资。 5. 湘潭两路一桥项目不再使用募集资金投资。由于项目启动时间延后，且主要商务条件已经发生变化，实际并未投入资金。为提高募集资金使用效率，公司不再使用募集资金投资该项目，并已经公司 2010 年第二次临时股东大会批准。 6. 惠州中天山水雅园住宅项目，由于市场及规划调整，该项目开发进度延缓，公司不再使用募集资金进行投资，并已经 2010 年第三次临时股东大会审议批准终止投资。 7. 钢结构加工基地项目，由于公司首次公开发行募集资金到位时间迟于预计时间，公司已使用自筹资金完成项目一期工程建设（完成投资额约人民币 4 亿元），并已于 2009 年初正式投产，目前产销状况良好。根据公司钢结构加工业务的发展规划，该项目二期工程开工时间将延缓到 2011 年；同时，由于公司 2009 年以来对钢结构业务及相关企业进行了重组，该项目股权关系发生变化，实施的主体、实施方案无法按原计划进行，公司拟不再使用募集资金进行投资，并已经 2010 年第三次临时股东大会审议批准终止投资。 8. 河北雄县温泉花园住宅项目，由于项目宗地拆迁进展较慢，当地政府交地时间延后，导致项目施工、投资、销售进度也比原计划放缓，公司已将该项目使用募集资金金额调减人民币 21,233 万元，并已经 2010 年第三次临时股东大会审议批准调减投资。 9. 购置施工机械设备，由于国内基础设施建设市场周期性波动及目前的经济形势，公司更多地采用租赁的方式取代购置施工机械设备，且近年来公司施工机械设备维护比较好，使用效率提高，因此公司新增施工机械购置的速度有所放缓，公司不再使用募集资金购置施工机械设备，并已经 2011 年第一次临时股东大会审议批准终止投资。
募集资金投资项目先期投入及置换情况	本年度不存在募集资金投资项目先期投入及置换的情况。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	本年度不存在以闲置募集资金暂时补充流动资金的情况。
募集资金结余的金额及形成原因	报告期内募集资金尚在投入过程中，不存在募集资金结余情况。
募集资金其他使用情况	无。

注 1：“本年度投入募集资金总额”包括募集资金到账后“本年度投入金额”及实际已置换先期投入金额。

注 2：“截至 2012 年 12 月末承诺投入金额”以最近一次已披露募集资金投资计划为依据确定。

注 3：“本年度实现的效益”为该项目 2012 年的税后利润（含少数股东损益），计算口径和方法与承诺的计算口径和方法一致。

注 4：潍坊康居花园住宅项目由于规划设计方案修改，项目总投资降低，使用募集资金额度缩减至 15 亿元；长沙道路建设项目已实施完毕，实际使用募集资金约 7.04 亿元，结余资金无须再进行投入，使用募集资金额度缩减至 7.04 亿元。以上项目变更已经公司 2010 年第一次临时股东大会批准。

注 5：太中银铁路项目已经竣工，正在结算过程中，报告期间项目公司对应收业主的长期质保金计提了折现费用，导致当年出现亏损，项目累计实现利润已达到预期。

注 6：阳孟高速公路项目为 BOT 项目，于 2010 年 12 月竣工，2011 年 5 月开始正式通车收费。由于项目正处于运营阶段初期，车流量增长需要一个过程，当期亏损主要是贷款利息支出和经营权摊销直接计入当期损益所致。2012 年 4 月初随着煤检站的设立，车流量较以往有了明显的增加，项目运营情况符合预期。

7. 重大非募集资金投资情况

截至报告期末，公司投资总额超过 2011 年底合并报表经审计净资产 10% 的非募集资金重大投资项目共有 10 个，主要为大型房地产开发、大型基础设施投资及城市综合建设项目，计划投资总额为 1,300 亿元，期末累计完成投资额 464 亿元。目前项目实施进展良好，收益情况符合预期。

单位：亿元 币种：人民币

序号	投资项目	计划投资额	2012 年完成投资额	2012 年底累计完成投资额	项目进度	2012 年税后利润（含少数股东损益）	2012 年底累计税后利润（含少数股东权益）
1	中海重庆黎香湖统筹城乡项目	160.00	20.16	44.91	正在实施	1.69	0.69
2	重庆国际社区房地产开发项目	158.43	17.84	117.14	开发销售中	1.15	2.86
3	沈阳中海城房地产开发项目	158.19	13.48	67.39	开发销售中	2.13	3.70
4	济南国际社区房地产开发项目	145.71	18.32	60.30	开发销售中	4.66	5.49
5	沈阳寰宇天下房地产开发项目	127.80	10.84	61.13	开发销售中	3.94	6.76
6	深圳地铁九号线融资建造项目	123.00	3.45	3.45	前期工程施工	-	-
7	天津南部新城城市综合建设项目	116.34	0.83	0.86	前期准备	-	-
8	中海紫御世家房地产开发项目	114.30	8.37	88.67	开发销售中	-0.76	-0.85
9	中海淄博文昌湖统筹城乡项目	100.92	11.45	11.61	正在实施	-0.03	-0.09
10	郑州经开区滨水新区核心区综合建设项目	95.07	8.08	8.08	正在实施	-	-
合计		1,299.76	112.82	463.54		12.78	18.56

期末，公司中海紫御世家项目销售状况良好，目前尚未结利，项目利润将在后期结利后逐步显现；中海淄博文昌湖统筹城乡项目处于前期拆迁和土地获取阶段，无营业收入，本年亏损主要为公司管理费用支出。

（四）董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1. 行业发展趋势和公司面临的市场竞争格局

国际上看，欧债危机后续效应仍未散去，加之希腊、西班牙等国的连锁反应，将进一步恶化我国的对外出口。美国“财政悬崖”未得到根本解决，一定程度上也将抑制发达经济体的内部需求，导致其经济发展缺乏动力。全球经济在充满不确定性的背景下，将会呈现弱增长的态势；国内来看，我国经济在困难较多、压力较大的情况下，仍然实现了稳定增长，未来仍将处于大有可为的重要战略机遇期。随着“十八大”的胜利召开，在有序推进城镇化等大政方针的指引下，国家将会继续出台一系列稳增长和调结构的政策措施，国内经济大势仍将向好。

从行业来看，据相关机构预计，2020 年中国公司在国际工程承包市场中年营业额将达到 2,000 亿美元。与此同时，中国经济在创造多个全球之最的同时，也面临着城市化率较低、基础设施建设不够完善等问题，城镇化将成为未来中国经济发展重要的驱动因素，建筑与房地产、基础设施仍然是拉动中国经济增长最大的行业。作为国内最大建筑地产综合企业集团和中国综合实力最强的国际承包商，公司将成为中国城镇化进程、行业快速发展以及国际建筑市场不断扩大的最大受益者。

公司未来发展的机遇：

第一，城镇化建设的机遇。“十八大”报告提出了“新四化”要求，即将“工业化、信息化、城镇化和农业现代化成为全面建设小康社会的载体”，中央经济工作会议上明确提出“城镇化”是未来转变经济发展方式的重点。根据相关测算，到 2020 年城镇化将新增 4 亿城市人口，拉动相关投资高达 40 万亿元，公司未来发展存在巨大的市场空间。

第二，生态文明建设的机遇。“十八大”报告将生态文明建设与经济建设、政治建设、文化建设、社会建设并列，把“美丽中国”作为未来生态文明建设的宏伟目标，把生态文明建设摆在总体布局的高度来论述。公司在绿色设计、绿色施工、绿色开发和建筑工业化等领域，以及进入环保节能新业务领域存在广大的市场空间。

第三，培育跨国公司的机遇。“十八大”报告中明确提出“加快走出去步伐，增强企业国际化能力，培育一批世界水平的跨国公司”。中央经济工作会也指出“稳定和扩大国际市场份额，扩大对外投资”，其中包括项目投资及企业并购投资。对于以成为“最具国际竞争力的建筑地产集团”为企业愿景的中国建筑而言，将面临更多的机遇。

公司未来发展的挑战：

第一，成本上升。我国处在工业化和城镇化加速发展时期，生产要素价格上涨是未来的趋势。近年来，与建筑主业相关的钢材、水泥、设备价格和人工费用，与地产有关的土地和资金成本，都不同程度地存在上涨压力，这些都将挤压公司的盈利空间。

第二，地产调控。未来，国家会采取一系列发展经济的举措。但从目前态势分析，从严调控房地产的政策尚未有松绑迹象，政策环境不会有根本改变，调控常态化是房地产业和建筑业必须面对的现实和挑战。

2. 公司发展战略目标和经营计划与措施

发展战略目标：

一最两跨、科学发展。“一最”——成为最具国际竞争力的建筑地产综合企业集团。“两跨”——在 2015 年跨入世界 500 强前 100 强，跨入全球建筑地产集团前 3 强。公司已在 2012 年实现了“两跨”目标，公司将继续保持世界 500 强前 100 强和全球建筑地产企业前 3 强的地位。

经营计划与措施：

稳中求进仍然是今年国家经济工作的总基调，公司将切实采取措施，全力保持生产经营稳定增长。2013 年，公司的主要经营目标是：全年实现新签合同额超过 1 万亿元，营业收入超过 6,000 亿元。

与此同时，公司进入世界 500 强前 100 强之后，面临最突出的，已不是高速增长的问题，而是质量和效益的问题。未来，公司将进一步强化主业的发展质量，主要体现在：

在房屋建筑业务方面，公司将坚持和深化“大业主、大市场、大项目”的“三大”市场策略，进一步加强内部协调联动机制，在“增值服务”上探索新的方式与内容。

在基础设施业务方面，公司将重点推进地铁、轻轨等重大项目的跟踪力度；在港工、水务、路桥等兼并重组方面实现更多实质性的突破；同时有效发挥融投资运营的综合效应，实现基础设施业务转型升级。

在房地产业务方面，面对国家房地产市场调控政策不放松，调控常态化趋势，公司将坚持以收定支原则，加快项目开发速度，在确保项目品质的前提下努力缩短开发周期，加快现金回款速度，提升企业财务弹性与灵活性。同时在做好住宅项目投资的同时，增加持有型物业比例，力争规模效益稳中求进。

此外，公司将进一步深化市场导向的内部协同与资源整合，从顶层设计上推进规划设计、投资开发、基础设施建设、房屋建筑工程“四位一体”的城市综合建设业务健康发展。同时，公司还将探索进入节能环保新业务领域，同时积极开拓城市综合体开发业务，加快探索产融结合之路。

中国建筑股份有限公司

董事长：易 军

2013 年 4 月 19 日