



**中建方程投资发展集团有限公司**

CHINA CONSTRUCTION FANGCHENG INVESTMENT&DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD.

(住所：北京市海淀区三里河路15号A座9层)

## 2018年公开发行永续期公司债券（第一期）

### 募集说明书摘要

（面向合格投资者）

牵头主承销商



**中信建投证券**  
CHINA SECURITIES

中信建投证券股份有限公司

北京市朝阳区安立路66号4号楼

联席主承销商



长江证券股份有限公司

湖北省武汉市新华路特8号



**联储证券**  
LC Securities

联储证券有限责任公司

深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道南  
侧金地中心大厦9楼

债券受托管理人



长江证券股份有限公司

湖北省武汉市新华路特8号

签署日期：2018年11月5日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向合格投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于发行人及主承销商网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 第一节 发行概况

### 一、发行概况

#### （一）本期债券的核准情况及核准规模

本期债券发行经公司于 2018 年 2 月 26 日的董事会会议以书面决议方式通过，并经公司股东中国建筑股份有限公司于 2018 年 3 月 14 日作出股东决定，本公司将向合格投资者公开发行面值不超过 20 亿元的可续期公司债券。

2018 年 10 月 22 日，根据中国证监会“证监许可[2018]1651 号”文件核准，发行人将在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 20 亿元的可续期公司债券。

#### （二）本期债券的主要条款

**1、发行主体：**中建方程投资发展集团有限公司。

**2、债券名称：**中建方程投资发展集团有限公司 2018 年公开发行永续期公司债券（第一期）。

**3、发行规模：**本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

**4、债券期限及发行人的续期选择权：**本期债券分为两个品种，品种一以每 3 个计息年度为一个周期（“重新定价周期”），在每 3 个计息年度（即每个重新定价周期）末附发行人续期选择权；品种二以每 5 个计息年度为一个周期（“重新定价周期”），在每 5 个计息年度（即每个重新定价周期）末附发行人续期选择权，续期选择权不受次数限制。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

**5、债券利率或其确定方式：**在本期债券存续的首个重新定价周期（第 1 个计息年度至第 M 个计息年度，品种一 M=3，品种二 M=5，下文同）内，票面年利率由基准利率加上基本利差确定。

基准利率在每个重新定价周期确定一次。首次基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为M年的国债收益率的算术平均数（四舍五入保留两位小数），其后每个重新定价周期的当期基准利率为在该重新定价周期起息日前250个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为M年的国债收益率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。基本利差为发行时的票面利率与首次基准利率之间的差值。

如果发行人选择延长本期债券期限，则从第2个重新定价周期开始，每个重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上300个基点（1个基点为0.01%）。

**6、起息日：**2018年11月14日。

**7、利息登记日：**按照上交所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**8、付息日：**本期债券存续期内每年的11月14日为上一计息年度的付息日（如遇非交易日延至其后的第1个交易日；顺延期间不另计利息）。

**9、兑付日：**若在某一个重定价周期末，发行人选择全额兑付本期债券，则该重定价周期的第M个计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（遇非交易日顺延至其后的第1个交易日）。

**10、付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**11、递延支付利息条款：**本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前10个交易日披露《递延支付利息公告》。

**12、强制付息事件：**付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利

息以及已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

**13、利息递延下的限制事项：**若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

**14、发行人赎回选择权：**

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释或者应用的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释或者应用变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释或者应用变更后的首个付息日）前20个工作日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，

并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前20个工作日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于20个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

**15、偿付顺序：**在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**16、会计处理：**根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会【2014】13号），发行人将本期债券分类为权益工具。

**17、发行方式与发行对象：**本期债券以公开方式发行，发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》及相关法律法规规定的合格投资者。

**18、配售规则：**主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

**19、债券票面金额：**本期债券票面金额为100元。

**20、发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**21、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

**22、付息方式：**在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

**23、担保方式：**本期债券由中国建筑股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**24、信用级别及资信评级机构：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA+。

**25、牵头主承销商、簿记管理人：**中信建投证券股份有限公司。

**26、联席主承销商：**联储证券有限责任公司、长江证券股份有限公司。

**27、债券受托管理人：**长江证券股份有限公司。

**28、发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排：**本期债券采用面向合格投资者公开发行的方式，可以一次或分次发行。本期债券的发行对象为符合《管理办法》第十四条规定的合格投资者，本期债券不向公司原股东优先配售。

**29、募集资金用途：**结合公司用款需求，扣除发行费用后，募集资金将用于偿还到期债务。

**30、募集资金专项账户：**公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

**31、承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

**32、上市安排：**本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

**33、拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**34、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

1、发行首日：2018年11月13日。

2、发行期限：2018年11月13日至2018年11月14日。

## （二）本期债券上市安排

本次发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 三、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人：中建方程投资发展集团有限公司

法定代表人： 陈颖  
住所： 北京市海淀区三里河路 15 号 A 座 9 层  
办公地址： 北京市海淀区三里河路 15 号 A 座 9 层  
电话： 010-88084984  
传真： 010-88084266  
联系人： 杨丽

### （二）牵头主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人： 王常青  
住所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼  
办公地址： 北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层  
电话： 010-86451088  
传真： 010-65608445  
联系人： 宋志清、张宁宁、吴敬云

### （三）联席主承销商、债券受托管理人：长江证券股份有限公司

法定代表人： 尤习贵  
住所： 武汉市江汉区新华路特 8 号  
办公地址： 武汉市江汉区新华路特 8 号长江证券大厦 3 楼  
电话： 027-65796965

传真： 027-85481502

联系人： 张西奎

**（四）联席主承销商： 联储证券有限责任公司**

法定代表人： 吕春卫

住所： 深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道南侧金地中心大厦 9 楼

办公地址： 上海市浦东新区陆家嘴环路 333 号金砖大厦 8 楼

电话： 021-80295736

传真： 021-61049870

联系人： 李康、杨家洋

**（五）发行人律师： 北京市鑫诺律师事务所**

负责人： 郝建亚

住所： 北京西城区宣武门庄胜广场中央办公楼北翼九层

办公地址： 北京西城区宣武门庄胜广场中央办公楼北翼九层

电话： 010-8391 3636

传真： 010-8391 5959

经办律师： 孔伟平、马思虹

**（六）会计师事务所： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人 李丹

人：

住所： 中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼

办公地址： 北京市朝阳区东三环中路七号财富中心 A 座 26 层

电话：010-65335896、010-65338785

传真：010-65338800

经办会计师：彭啸风、宋洪恩

**（七）会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙 梁春

人：

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

办公地址：北京市海淀区北三环西路 99 号院西海国际中心 1 号楼 8 层

电话：010-83428762

传真：010-83428201

经办会计师：吴少华、李蒙

**（八）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

法定代表人：闫衍

住所：上海市青浦区工业园区郏一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

电话：021-51019090

传真：021-51019030

经办分析师：周莉莉、赵屹、史嘉安

**（九）担保人：中国建筑股份有限公司**

法定代表人：官庆

住所：北京市海淀区三里河路 15 号

办公地址：北京市海淀区三里河路 15 号

电话：010-86498253

传真：010-86498140

联系人：梦雪

**(十) 募集资金专项账户开户银行：中国银行北京上地信息路支行**

负责人：李婷

住所：北京市海淀区上地信息路 15 号

电话：010- 62965631

传真：010- 62965631

联系人：尹胜男

**(十一) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**(十二) 债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

负责人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

电话：021-68870587

传真：021-68870067

## **四、认购人承诺**

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人和以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## **五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2018 年 6 月末，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害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

本期债券信用等级为 AAA，该级别反映本期债券信用质量极高，信用风险极低。

#### （二）信用评级报告的主要内容

##### 1、正面：

股东对公司支持力度较大。中建方程作为代表股东中建股份实施新型城镇化建设业务的专业平台，具有重要的战略定位，成立以来获得股东在资金、业务资源和技术等方面的有力支持。

项目储备充足。中建方程前身为中建股份城市综合建设部，拥有丰富的土地综合开发项目经验，在项目承接方面具有明显优势，截至 2017 年末在手城市综合开发项目合同总额为 2,749.22 亿元，项目储备充足。

主业突出，收入规模持续增长。公司近三年土地开发业务收入占比均保持在 94%以上，并在此业务的推动下，公司主营业务收入连续三年保持增长，2017 年实现营业总收入近 119 亿元，三年复合增长率为 47.50%。

极强的担保实力。担保方中建股份是中国最大的房屋建筑承包商，业务遍布全国各大主要经济区域以及全球五十多个国家和地区，2017 年位列“ENR 全球承包商 250 强”第 11 位。2017 年中建股份实现营业总收入达 10,541.07 亿元，综合实力极强。

##### 2、关注：

经营性现金流持续大幅净流出。公司土地开发项目前期资金投入量较大，且项目回

款取决于整理土地的上市进程，整体回款周期较长，导致经营性现金流呈逐年净流出，随着土地开发业务规模的快速扩张，公司经营性现金流或仍将延续大幅净流出状态。

资本支出压力较大，财务杠杆持续攀升。公司业务以城市土地综合开发为主，在建和拟建项目投资规模较大，举债投资导致债务水平维持在高位，2017 年末总债务达 184.79 亿元，资产负债率为 75.61%，随着后续项目的持续推动，短期投融资压力加大，且财务杠杆持续攀升。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用评级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

## 三、公司资信情况

### （一）获得主要贷款银行的授信情况

发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2018 年 6 月末，发

行人已获得多家银行共计 1,710.42 亿元的授信额度，尚有 1,475.38 亿元额度未使用。

## （二）近三年及一期与主要客户业务往来情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近三年及一期未发生过严重违约现象。

## （三）发行人债券的发行及偿还情况

发行人于 2017 年 4 月 18 日，获得上交所《挂牌无异议函》（上证函[2017]357 号），获准在中国境内面向合格投资者非公开发行面值总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。

发行人于 2017 年 10 月 30 日发行“17 方程 01”非公开公司债券，发行规模为 3 亿元，票面利率 5.09%，期限为 3 年期，特殊期限为 1+1+1 年，含回售、调整票面利率和赎回权，由中国建筑进行担保。发行人于 2018 年 4 月 24 日发行“18 方程 01”非公开公司债券，发行规模为 7 亿元，票面利率 5.55%，期限为 3 年期，特殊期限为 1+1+1 年，含回售、调整票面利率和赎回权，由中国建筑进行担保。“17 方程 01”已于 2018 年 10 月 30 日正常付息，尚未进行本金兑付；“18 方程 01”尚未进行付息兑付。发行人严格履行募集资金使用审批手续，募集资金使用情况与募集说明书约定的用途一致。

除此之外，发行人最近三年及一期内未发行其他债券。

## （四）本次发行后累计公司债券余额占报告期末净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司累计公开发行的公司债券余额为 0.00 万元，公司累计公开发行的非可续期型公司债券余额为 0.00 万元。如公司本次申请的可续期公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计公开发行的非可续期型公司债券余额为 0.00 万元，占公司 2018 年 6 月末合并财务报表所有者权益（扣除计入权益类的可续期企业债券）的比例为 0.00%，不超过发行人 2018 年 6 月末净资产的 40.00%；发行人累计公开发行的可续期型公司债券余额为 200,000.00 万元，占公司 2018 年 6 月末合并财务报表所有者权益（扣除计入权益类的可续期企业债券）的比例为 15.69%，不超过发行 2018 年 6 月末净资产的 40.00%，符合相关法规规定。

## （五）影响债务偿还的主要财务指标

发行人最近三年及一期主要财务指标如下表：

表 2-1 发行人最近三年及一期主要财务指标

指标	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率（倍）	0.71	0.58	1.60	1.09
速动比率（倍）	0.68	0.55	1.04	0.91
资产负债率（%）	76.79	75.61	70.36	57.96
指标	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利息保障倍数（倍）	1.53	3.31	1.34	2.35
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率 = 流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债；
- 3、资产负债率 = 总负债 / 总资产；
- 4、利息保障倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)；
- 5、贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息。

## 第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，本公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、增信机制

发行人母公司中国建筑为本期债券提供全额不可撤销连带责任保证担保。

#### （一）中国建筑概况

担保人名称：中国建筑股份有限公司

英文名称：ChinaStateConstructionEngineeringCo.,Ltd.

法定代表人：官庆

成立日期：2007 年 12 月 10 日

注册资本：3,000,000 万元人民币

住所：北京市海淀区三里河路 15 号

经营范围：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；建筑与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；实业投资；承包境内外资工程；进出口业务；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与销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

#### （二）中国建筑财务状况

中国建筑 2017 年及 2018 年一季度主要财务数据如下：

表 3-1 中国建筑最近一年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年 3 月末/2018 年一季度	2017 年末/2017 年度
总资产	162,046,900.20	155,098,330.60
净资产	36,281,241.00	34,172,919.30
营业收入	27,016,069.90	105,410,650.30

项目	2018 年 3 月末/2018 年一季度	2017 年末/2017 年度
利润总额	1,381,288.10	6,039,961.40
净利润	1,051,480.70	4,664,902.30

注：2017 年度财务数据经审计，2018 年一季度财务数据未经审计。

中国建筑 2017 年及 2018 年一季度主要财务指标如下：

表 3-2 中国建筑近一年及一期主要财务指标

项目	2018 年 3 月末/2018 年一季度	2017 年末/2017 年度
资产负债率（%）	77.61	77.97
流动比率（倍）	1.31	1.29
速动比率（倍）	0.65	0.68
加权平均净资产收益率（%）	3.70	15.82

注：财务指标计算公式：

(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(2) 加权平均净资产收益率按照根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算；

(3) 流动比率=流动资产/流动负债

(4) 速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

### (三) 中国建筑资信状况

中国建筑资信状况良好，与国内主要银行保持着良好的合作关系。截至 2018 年 3 月末，中国建筑获得银行授信额度 11,974 亿元，其中已使用授信额度 4,294 亿元，未使用授信额度 7,680 亿元。

### (四) 中国建筑对外担保情况

截至 2018 年 3 月 31 日，中国建筑为子公司提供债务担保的余额为 344.81 亿元，占当期末未经审计净资产的 9.5%；对外担保余额为 64.15 亿元，占当期末未经审计净资产的 1.77%。若考虑本期债券的担保，对子公司提供债务担保余额增加 20 亿元，达到 364.81 亿元，占当期末未经审计净资产的 10.05%。

### (五) 中国建筑偿债能力分析

截至 2018 年 3 月 31 日，中国建筑资产负债率为 77.61%，总资产为 162,046,900.20

万元，归属于母公司所有者权益为 22,807,958.90 万元，2017 年度及 2018 年一季度归属于母公司所有者的净利润分别为 3,294,179.90 万元和 814,459.90 万元。中国建筑资财务状况良好。

#### （六）中国建筑其他主要资产情况

截至 2018 年 3 月末，担保人总资产合计 162,046,900.20 万元，其中流动资产为 118,397,293.80 万元，主要由货币资金、应收账款、预付款项、存货等构成；非流动资产为 43,649,606.40 万元，主要由长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等构成。截至 2017 年 12 月 31 日，担保人总资产合计 1,550,983,306 万元，其中流动资产为 114,015,073.60 万元，主要由货币资金、应收账款、预付款项、存货等构成；非流动资产为 41,083,257.00 万元，主要由长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等构成。

2017 年末，中国建筑所有权受到限制的资产余额合计约 5,357,021 万元，具体情况如下：

表 3-3 中国建筑所有权受到限制的资产

单位：万元

所有权受到限制的资产	2017 年末账面价值	受到限制原因
货币资金	1,786,774	保证金存款及央行准备金等
应收票据	123,586	质押借款
应收账款	33,360	质押借款
长期应收款	1,488,101	质押借款
无形资产	257,809	质押借款、抵押借款
存货	1,220,608	抵押借款
投资性房地产	438,673	抵押借款
固定资产	8,110	抵押借款
合计	5,357,021	-

## 二、担保函的主要内容

### （一）被担保的公司债券的种类、额度、期限

被担保的公司债券为发行人经董事会批准面向合格投资者公开发行的永续期公司债券。本次发行所有各期、各种类债券的总额不超过 20 亿元（包含 20 亿元），期限不

超过五年。

## （二）担保的方式

担保人承担保证责任的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

## （三）担保责任的承担

在债务工具存续期内，如果发行人未按募集说明书的规定，不能在付息日按照要求将债务融资工具当期应付利息偿还债务融资工具持有人，则担保人在债务融资工具付息日，代发行人偿付债务融资工具当期的票面利息；如果发行人未按本次募集说明书的规定，不能在兑付日按照要求将债务融资工具本金和当期应付利息偿还债务融资工具持有人，则担保人应在债务融资工具兑付日代发行人偿付债务融资工具应付本金和当期相应的票面利息。担保人应按照本次债券募集说明书的规定，在上述条件下，于付息日或兑付日之前将应付利息或兑付资金划入中建方程公司债券登记机构或主承销上指定的账户。

## （四）保证范围

担保人保证的范围包括本次发行的公司债券本金、利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应付的合理费用。

## （五）保证的期限

保证人承担保证责任的期间为本次债券存续期及公司债券完全兑付后两年止。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券完全兑付后两年止。中建方程公司债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

## （六）财务信息披露

担保人应按照本次债券募集说明书的要求进行财务信息的披露。

## （七）债务的转让或出质

中建方程公司债券认购人或持有人依法将中建方程公司债券转让或出质给第三人，担保人在担保函第四条规定的保证范围内继续承担保证责任。

## （八）主债权的变更

经有关主管批准或中建方程公司债券持有人会议批准，本担保函所述之公司债券的发行总额（在不超过 20 亿元的前提下）、利率、期限、还本付息方式等发生变更时，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

### （九）担保函的生效

担保函自签订之日起生效，如本次债券未能发行的，担保函自动失效。

### （十）其他

担保人同意中建方程将担保函项的主要条款写入公司债券募集说明书。

担保人同意发行人将担保函作为发行人申请发行公司债券的文件一并上报证券交易所，并随同其他文件一同提供给认购本次发行债券的投资者查阅。

担保函为不可撤销担保函。

未经中建方程公司债券持有人会议书面同意，担保人不得修改、变更、接触或终止担保函。

因担保函发生争议而未能通过协商解决的，公司债券持有人向担保人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 三、偿债计划

本期债券的起息日为 2018 年 11 月 14 日，若发行人未行使递延支付利息权，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，每年的 11 月 14 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇非交易日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息，下同）。

本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

## 四、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流入。发行人的主营业务是土地开发，公司坚持以政企合作与产融结合为驱动的全产业链经营模式，具体

应用整理建设、联动开发、投资运营三大类模式，打造可复制的标杆项目。依托于控股股东中国建筑的长期支持，发行人保持了稳定的营业收入、较好的盈利能力及较为充裕的现金流。按照合并报表口径，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司的营业收入分别为 546,457.61 万元、968,200.93 万元、1,188,897.04 万元和 298,387.18 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 22,536.52 万元、27,536.44 万元、64,989.18 万元、22,747.19 万元。随着公司业务的不断发展，发行人的营业收入和盈利能力有望进一步提升，从而为偿还本期债券本息提供保障。

截至 2018 年 6 月末，发行人已获得多家银行共计 1,710.42 亿元的授信额度，尚有 1,475.38 亿元额度未使用，充足的银行授信额度为本期债券本息的偿付提供了充分的流动性支持。

## 五、偿债应急保障方案

发行人针对本期债券本息偿付所制定的偿债应急保障计划主要为流动资产变现。

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 6 月末，公司合并报表口径的流动资产余额为 1,583,692.87 万元，其中受限资产 0.00 万元。流动资产明细构成如下：

表 3-4 报告期末发行人流动资产明细

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末	
	金额	占比
货币资金	1,014,605.43	64.07
预付款项	155,274.65	9.80
应收利息	1,512.08	0.10
应收股利	574.69	0.04
其他应收款	212,490.87	13.42
存货	78,837.65	4.98
一年内到期的非流动资产	74,693.59	4.72
其他流动资产	45,703.92	2.89
<b>流动资产合计</b>	<b>1,583,692.87</b>	<b>100.00</b>

## 六、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按约定、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

#### **（一）切实做到专款专用**

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照募集说明书披露的用途使用。

#### **（二）设立专门的偿付工作小组**

发行人指定资金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在利息和到期本金偿付日之前的 15 个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。组成人员包括董事长、资金部总经理、财务部总经理等相关部门人员。

#### **（三）充分发挥债券受托管理人的作用**

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的合法权益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，根据债券受托管理协议采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

#### **（四）严格信息披露**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人会议。

公司将在本期债券存续期内每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露，公司将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。发行人至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的跟踪评级报告。

## 七、违约责任及解决措施

《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

### （一）本期债券违约的情形

以下事件构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

1、发生强制付息事件或按照募集说明书约定发行人未公告行使递延支付利息权时，发行人不能根据本期债券条款的规定偿还债券利息；

2、按照募集说明书约定当发行人决定行使赎回选择权或未公告行使续期选择权时，不能根据本期债券条款的规定偿还债券本金；；

3、在本期债券存续期间内，发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下承诺且导致发行人无法按约定偿还本金及/或利息，致使《债券受托管理协议》无法正常履行；

4、在本期债券存续期间内，发行人存在严重影响本期债券清偿的情形，包括但不限于发行人丧失清偿能力、停工停产、在年度审计报告中被认定为资不抵债或类似情形、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序、出现严重亏损等且导致发行人无法按约定偿还本金及/或利息；

5、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身未能履行募集说明书的义务违约和/或违规行为而并且导致无法按募集说明书的约定对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

6、发行人选择延长本期债券期限，但未根据募集说明书规定发布续期公告，且未能偿付到期应付本金和/或利息；

7、发行人选择延长本期债券期限，但未根据募集说明书规定调整重新定价周期适

用的票面利率；

8、发行人选择递延支付利息，但未根据募集说明书规定发布利息递延支付公告，且未偿付到期应付利息；

9、发行人在发生利息递延下的限制事项、强制付息事件时，未根据募集说明书规定偿付到期应付利息，或发生强制付息事件仍公告递延当期利息或已经递延的所有利息及孳息；

10、在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人存在下列行为：1）向股东分红；2）减少注册资本。

## （二）违约责任及解决措施

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按约定支付本金或利息，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息；按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人发生《债券受托管理协议》项下的违约情形时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

债券持有人会议的召开规则依据《中建方程投资发展有限公司2018年公开发行永续期公司债券持有人会议规则》中债券持有人大会召开的相关约定。如有违约事件发生，在违约事件发生期间内，违约方应就违约金额按每日万分之二的比例向对方支付违约金。

若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）而导致债券受托管理人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。发行人在赔偿条款下的义务在《债券受托管理协议》终止后由发行人权利义务的承受人负担，该终止包括《债券受托管理协议》由于发行人根据适用法律法规及《公司章程》被解散而终止的情况。

若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）而对债券持有人造成损失的，应由发行人单独向债券持有人承担全部违

约责任，债券受托管理人因此不承担任何连带赔偿责任。

在受托管理人按照《债券受托管理协议》履行受托管理人职责期间，若受托管理人拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定的义务或者职责，致使债券持有人产生直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，除非因受托管理人自身故意或重大过失导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

### **（三）债券违约后的诉讼及争议解决机制**

《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商不成的，任何一方均可将争议向发行人所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

#### （一）发行人基本情况

中文名称：中建方程投资发展集团有限公司

注册资本：500,000 万元

法定代表人：陈颖

注册时间：2014 年 01 月 28 日

住所：北京市海淀区三里河路 15 号 A 座 9 层

办公地址：北京市海淀区三里河路 15 号 A 座 9 层

邮政编码：100037

信息披露负责人：杨丽

电话号码：010-88084984

传真号码：010-88084266

互联网址：[www.cscecf.com](http://www.cscecf.com)

经营范围：投资管理；项目投资；投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理；房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：91110108091871839E

#### （二）公司设立情况

### 1、2014 年 1 月公司成立

发行人成立于 2014 年 1 月 28 日，由中国建筑发起设立，初始注册资本为 100,000 万元，该等出资已由北京兴华会计师事务所有限责任公司于 2014 年 1 月 26 日出具的《验资报告》（[2014]京会兴验字第 10010002 号）验证。

**表 4-1-1 发行人设立时股本结构**

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
中国建筑	100,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>100,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 2、2014 年 8 月增资

2014 年 8 月，发行人的注册资本由 100,000.00 万元增加至 500,000.00 万元，新增注册资本由中国建筑认缴。2014 年 8 月 20 日，发行人完成了本次增资的工商变更登记手续。

**表 4-1-2 发行人第一次增资后股本结构**

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
中国建筑	500,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>500,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （三）重大资产重组

本公司报告期内不存在重大资产重组的情况。

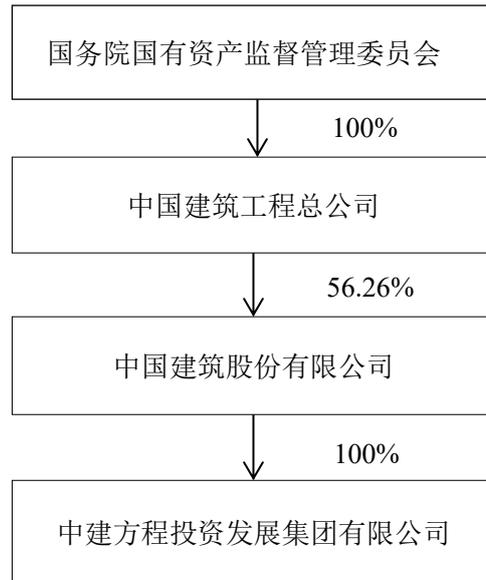
## 二、发行人股权结构

### （一）发行人的股权结构

发行人的控股股东为中国建筑，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至 2018 年 6 月末，发行人股权关系结构图如下：

**图 4-2-1 发行人股权关系结构图**



## （二）控股股东情况

### 1、基本情况

中国建筑于 2007 年 12 月 10 日注册成立，截至本募集说明书摘要签署日，注册资本为 3,000,000 万元人民币，住所位于北京市海淀区三里河路 15 号。中国建筑的经营围为：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；建筑与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；实业投资；承包境内外资工程；进出口业务；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与销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）。

根据中国建筑 2017 年经审计的合并财务报表，截至 2017 年末，中国建筑总资产为 155,098,330.60 万元，净资产为 34,172,919.30 万元，2017 年度，中国建筑实现营业收入 105,410,650.30 万元，净利润 4,664,902.30 万元。

根据中国建筑 2018 年一季度未经审计的合并财务报表，截至 2018 年 3 月末，中国建筑总资产为 162,046,900.20 万元，净资产为 36,281,241.00 万元，2018 年一季度，中国建筑实现营业收入 27,016,069.90 万元，净利润 1,051,480.70 万元。

### 2、股权质押及其他争议情况说明

截至 2018 年 6 月末，发行人控股股东持有的发行人股权不存在质押、冻结或存在

争议的情况。

### 三、发行人权益投资基本情况

截至 2018 年 6 月末，发行人对外权益投资情况如下表所示：

#### 1、发行人子公司情况

表 4-3-1 报告期末发行人子公司情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
1	中建乌鲁木齐投资发展有限公司	100,000.00	市政基础设施项目投资、建设、运营；土地整理，新农村建设、旧城改造建设、合村并城建设；土地规划设计、建筑工程项目的规划设计、投资建设项目运营管理；企业投资咨询服务（不含金融、证券、期货、咨询），房地产开发与经营，物业管理，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	60.00
2	中建镇江建设发展有限公司	15,634.50	建筑工程项目的规划设计、投资建设、运营、监理、移交；市政基础设施投资建设、运营、监理、移交；土地规划；咨询服务、建筑材料采购、设备物资供应、物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00
3	中建西安投资发展有限公司	100,000.00	一般经营项目：建筑工程项目的规划、设计、投资、建设、运营；市政基础设施投资、建设、运营；土地规划、土地开发；项目管理、投资咨询服务。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）	100.00
4	中建京西建设发展有限公司	130,000.00	房地产开发；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资；投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	100.00
5	中建延安投资发展有限公司	50,000.00	一般经营项目：建筑工程项目的规划、设计、投资、建设、运营；市政基础设施投资、建设、运营；土地规划、土地开发；项目管理、投资咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00
6	中建北部新城投资发展有限公司	130,000.00	房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理；投资管理；项目投资；投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。（依法须经批准	60.00

序号	公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
			的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	
7	中建新塘（天津）投资发展有限公司	100,000.00	工程建筑项目、市政基础设施投资建设、规划设计、运营管理；土地整理；投资管理；投资咨询；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	64.90
8	中建（郑州）城市发展有限公司	50,000.00	土地整理服务；房地产开发与经营；新农村建设；旧城改造建设；合村并城建设；土地规划设计；建筑工程项目规划设计；建设项目运营管理；市政基础设施项目建设、运营；物业管理；房屋租赁。	60.00
9	北京中建方程投资管理有限公司*	62,500.00	房地产开发、投资管理、项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	52.00
10	中建西安城市发展有限公司*	100,000.00	土地整理、新农村建设、旧城改造	50.00
11	山东中建东源投资有限公司*	2,000.00	以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产开发经营；房屋租赁（不含商场、超市、市场及融资性租赁）；土地整理服务；土地规划设计；建筑工程项目规划设计；建设项目运营管理；市政基础设施项目建设、运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	70.00
12	北京中建幸福一号城镇化投资中心（有限合伙）*	100,100.00	投资管理	9.99
13	中建京北投资发展有限公司	50,000.00	投资管理；房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理；企业管理；企业管理咨询	55.00
14	中建方程（天津）投资管理有限公司	200.00	投资管理	100.00
15	中建未来置地有限公司*	100,000.00	房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理；企业管理服务；企业管理咨询；技术开发、技术服务；规划管理；物业管理。	65.00
16	北京中建京东置业有限公司*	50,000.00	房地产开发；物业管理；工程勘察设计；建设工程项目管理；施工总承包、专业承包。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限	60.00

序号	公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
			制类项目的经营活动。)	
17	中建未来城市（新疆）投资有限公司	10,000.00	建筑工程项目的规划设计、投资、建设、运营；棚户区改造；市政基础设施投资、建设、运营；土地规划，土地一级开发	51.00
18	南京中建宁程投资建设有限公司	50,000.00	建设工程项目投资；工程项目管理；房地产开发；物业管理；自有房屋租赁；建筑工程、市政工程设计、施工、技术服务；投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	52.00
19	中建新城（北京）投资发展有限公司	60,000.00	项目投资；投资管理；房地产开发；投资咨询（中介除外）；施工总承包；工程管理服务；企业管理；企业管理咨询（中介除外）	59.5
20	北京中建新城置业有限公司	50,000.00	房地产开发；物业管理	51.00

注 1：根据公司与北京中建方程投资管理有限公司的另一股东中国建筑一局（集团）有限公司签订的《一致行动人协议》，中国建筑一局（集团）有限公司承诺就北京中建方程投资管理有限公司的重大财务和经营决策方面与本公司保持一致，故本公司实质拥有的北京中建方程投资管理有限公司表决权比例为 68%。本公司实质控制北京中建方程投资管理有限公司而将其纳入合并范围。

注 2：根据公司与中建西安城市发展有限公司的另一股东中国建筑西北设计研究院有限公司签订的《一致行动人协议》，中国建筑西北设计研究院有限公司承诺就中建西安城市发展有限公司的重大财务和经营决策方面与本公司保持一致，故公司实质拥有的中建西安城市发展有限公司表决权比例为 55%。公司实质控制中建西安城市发展有限公司而将其纳入合并范围。

注 3：根据公司与山东中建东源投资有限公司的另一股东山东中建房地产开发有限公司签订的《一致行动人协议》，山东中建房地产开发有限公司承诺就山东中建房地产开发有限公司的重大财务和经营决策方面与本公司保持一致，本公司实质拥有的山东中建东源投资有限公司表决权比例为 100%。本公司实质控制山东中建东源投资有限公司而将其纳入合并范围。

注 4：根据公司与北京中建幸福一号城镇化投资中心（有限公司）签订的《委托管理协议》及《合伙协议》，公司作为投资管理人有权指派 2 名委员，子公司中建京西建设发展有限公司作为有限合伙人有权指派 1 名委员，双方合计指派 3 名委员，故公司实质拥有的北京中建幸福一号城镇化投资中心（有限公司）的表决权比例为 60%。公司实质控制北京中建幸福一号城镇化投资中心（有限公司）而将其纳入合并范围。

注 5：根据公司与中建未来置地有限公司的另一股东北京未来科技城置地有限公司签订的《一致行动人协议》，北京未来科技城置地有限公司承诺就中建未来置地有限公司的重大财务和经营决策方面与公司保持一致，故公司实质拥有的中建未来置地有限公司表决权比例为 100%。公司实质控制中建未来置地有限公司而将其纳入合并范围。

发行人重要子公司基本情况如下：

#### （1）中建乌鲁木齐投资发展有限公司

中建乌鲁木齐投资发展有限公司成立于 2014 年 8 月 28 日，注册资本为 100,000 万元。截至 2018 年 6 月末，中建乌鲁木齐投资发展有限公司资产总计 410,497.15 万元，所有者权益合计 81,061.94 万元，2018 年上半年度营业收入 6,550.04 万元，实现净利润 213.48 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，中建乌鲁木齐投资发展有限公司资产总计

414,272.98 万元，所有者权益合计 80,848.46 万元，2017 年营业收入 283,079.56 万元，实现净利润 18,765.10 万元。

(2) 中建北部新城投资发展有限公司

中建北部新城投资发展有限公司成立于 2014 年 11 月 26 日，注册资本为 130,000 万元。截至 2018 年 6 月末，中建北部新城投资发展有限公司资产总计 320,527.86 万元，所有者权益合计 167,748.17 万元，2018 年上半年度营业收入 7,708.22 万元，实现净利润 1,339.56 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，中建北部新城投资发展有限公司资产总计 265,316.60 万元，所有者权益合计 166,408.62 万元，2017 年营业收入 168,869.12 万元，实现净利润 9,314.61 万元。

(3) 中建新塘（天津）投资发展有限公司

中建新塘（天津）投资发展有限公司成立于 2011 年 10 月 14 日，注册资本为 100,000 万元。截至 2018 年 6 月末，中建新塘（天津）投资发展有限公司资产总计 786,949.03 万元，所有者权益合计 145,380.92 万元，2018 年上半年度营业收入 89,281.78 万元，实现净利润 6,697.83 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，中建新塘（天津）投资发展有限公司资产总计 715,086.37 万元，所有者权益合计 138,683.09 万元，2017 年营业收入 304,314.78 万元，实现净利润 20,064.95 万元。

(4) 中建（郑州）城市发展有限公司

中建（郑州）城市发展有限公司成立于 2015 年 9 月 11 日，注册资本为 50,000 万元。截至 2018 年 6 月末，中建（郑州）城市发展有限公司资产总计 460,010.66 万元，所有者权益合计 75,863.63 万元，2018 年上半年度营业收入 47,421.35 万元，实现净利润 5,268.79 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，中建（郑州）城市发展有限公司资产总计 433,044.85 万元，所有者权益合计 70,594.84 万元，2017 年营业收入 204,027.07 万元，实现净利润 6,356.73 万元。

(5) 北京中建方程投资管理有限公司

北京中建方程投资管理有限公司成立于 2015 年 11 月 13 日，注册资本为 62,500 万元。截至 2018 年 6 月末，北京中建方程投资管理有限公司资产总计 1,563,600.23 万元，所有者权益合计 269,647.54 万元，2018 年上半年度营业收入 90,113.60 万元，实现净利润 15,181.71 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，北京中建方程投资管理有限公司资产总计

1,360,869.58 万元，所有者权益合计 192,589.82 万元，2017 年营业收入 140,309.28 万元，实现净利润 33,451.37 万元。

2、发行人参股公司情况

表 4-3-2 报告期末发行人参股公司情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
1	上海多伦建设发展有限公司*	125,000.00	投资管理,资产经营管理,会展会务服务,市场营销策划,物业管理,国内贸易,园林绿化,室内装璜,商务咨询,房地产开发经营,计算机软硬件开发;销售建筑材料,建筑装潢材料。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	80.00
2	中建遵义新蒲建设发展有限公司	70,000.00	建筑工程项目的规划设计、投资建设、运营、移交;市政基础设施投资建设、运营、移交;土地规划、土地开发;项目管理、投资咨询服务;房地产开发(以上经营范围国家法律、法规禁止经营的项目不得经营;国家法律、法规规定应经审批而未获得审批前的项目不得经营)	40.00
3	中建武汉知音城发展有限公司	60,000.00	土地一级开发;城市运营;房地产开发;城市基础设施及建筑工程建设;新农村建设、保障房投资与开发、城中村改造、棚户区改造;对文化产业、旅游产业的投资(国家有专项规定的项目经审批后凭有效许可证经营)	30.00
4	中建(郑州)城市开发建设有限公司	70,000.00	土地整理,新农村建设、旧城改造建设、合村并城建设;土地规划设计、建筑工程项目的规划设计、投资建设项目运营管理;市政基础设施项目投资、建设、运营;企业投资咨询服务(不含金融、证券、期货、咨询),房地产开发与经营,物业管理,房屋租赁(上述范围凡涉及国家法律、法规规定应经审批方可经营的项目凭有效资质证经营,未获审批前不得经营)	30.00
5	中建(上海)新型城镇化投资发展有限公司	10,000.00	资产投资与管理,规划设计,设计、制作、代理各类广告,文化艺术交流,公共设施建设与管理,房地产开发与经营,企业管理服务与咨询,物业管理,园林绿化工程,建设工程招标代理,工程测量勘察,旅游资源开发与经营管理,旅游咨询,投资管理,水域滩涂养殖(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	28.00
6	北京方程财达咨询有限公司	500.00	企业管理咨询;经济贸易咨询;会议服务;承办展览展示活动;教育咨询(不含中介及办学);组织文化交流活动(不含演出);建设工程项目管理;工程勘察;旅行信息咨询;公共关系服务;企业策划;企业管理;市场调查;技术咨询;技术推广;技术服	45.00

序号	公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
			务；技术转让；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）	
7	西安佳枫置业有限公司	5,000.00	一般经营项目：房地产开发、经营、销售；物业管理（以上经营范围不含国家专控及前置许可项目）	40.00
8	天津中建致诚地产有限公司	3,000.00	房地产开发、房屋租赁、土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业、批发兼零售业、劳务服务；工程技术咨询（以工商行政管理机关核定的经营范围为准）	20.00
9	南京中建新型城镇化投资建设发展有限公司	70,000.00	房地产开发、投资管理、项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理	24.71
10	中建新型城镇化（新疆）投资有限公司	10,000.00	以自由资金对外投资；房地产开发经营；房屋租赁；土地整理服务；新农村建设；旧城改造建设；合村并城建设；土地规划设计；建筑工程项目规划设计；建设项目运营管理；市政基础设施项目建设、运营	10.20
11	郑州海捷房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发与经营；房屋租赁；建筑装饰装修工程	35.00
12	西安唐悦置业有限公司	2,223.00	房地产开发经营；室内装饰工程设计、施工；园艺工程、物业管理服务；制冷空调设备安装。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	44.98

注：根据上海多伦建设发展有限公司章程，股东决议需全体股东表决一致通过。发行人不能对上海多伦建设发展有限公司实施控制。

发行人重要参股公司基本情况如下：

（1）上海多伦建设发展有限公司

上海多伦建设发展有限公司成立于 2003 年 7 月 15 日，注册资本为 125,000.00 万元。截至 2017 年末，上海多伦建设发展有限公司资产总计 517,008.26 万元，所有者权益合计 123,932.41 万元，2017 年营业收入为 0.00 万元，净利润-490.01 万元。截至 2018 年 6 月末，上海多伦建设发展有限公司资产总计 525,836.63 万元，所有者权益合计 121,672.85 万元，2018 年上半年营业收入为 0.00 万元，净利润-51.57 万元。

（2）中建遵义新蒲建设发展有限公司

中建遵义新蒲建设发展有限公司成立于 2012 年 4 月 17 日，注册资本为 70,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，中建遵义新蒲建设发展有限公司资产总计 317,638.50 万元，所有者权益合计 85,116.97 万元，2017 年营业收入为 143,806.29 万元，实现净利润 4,720.03 万元。截至 2018 年 6 月末，中建遵义新蒲建设发展有限公司资产总计 369,076.00 万元，所有者权益合计 84,076.00 万元，2018 年上半年度营业收入为 499.00 万元，实现净利润-1,041.00 万元。

### （3）中建（郑州）城市开发建设有限公司

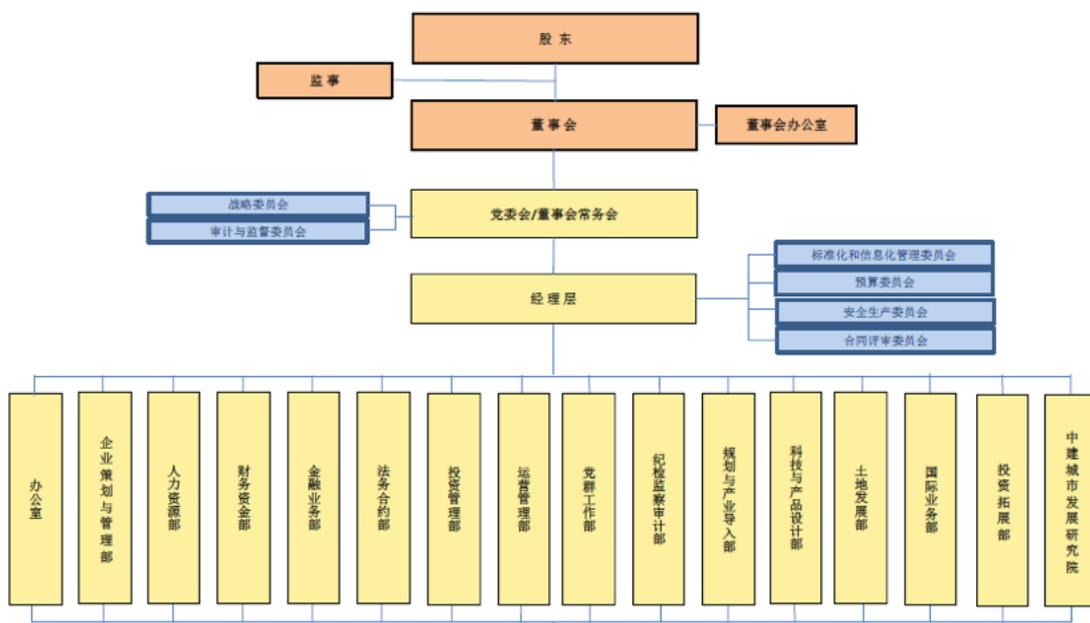
中建（郑州）城市开发建设有限公司成立于 2012 年 8 月 10 日，注册资本为 70,000 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，中建（郑州）城市开发建设有限公司资产总计 245,084.65 万元，所有者权益合计 127,671.34 万元，2017 年营业收入为 5,779.85 万元，实现净利润 4,340.36 万元。截至 2018 年 6 月末，中建（郑州）城市开发建设有限公司资产总计 214,017.60 万元，所有者权益合计 130,104.37 万元，2018 年上半年度营业收入为 3,240.33 万元，实现净利润 2,433.02 万元。

## 四、发行人组织架构和公司治理

### （一）发行人组织架构

截至 2018 年 6 月末，公司的组织架构如下图所示：

图 4-4-1 报告期末发行人组织架构



## （二）发行人主要部门设置及部门职责介绍

截至 2018 年 6 月末，公司各部门主要职能如下：

**表 4-4-1 报告期末发行人各部门主要职能**

部门	主要职能
办公室	办公室是公司下设的综合管理部门，主要负责：董事会事务、综合协调、重要公司材料编写、印章证照管理、公文管理、档案管理、会议管理、保密管理、知识管理、公共关系管理、应急管理、资产管理、车辆管理、办公规划及物业管理、行政事务管理、值班管理工作、信息化发展管理、信息化项目管理、信息化运维管理、信息安全管理等工作。
企业策划与管理部（研究中心）	企业策划与管理部（研究中心）是公司下设的综合管理部门，主要负责：战略规划与管理、管理体系建设、产权管理、组织绩效考核、专题研究等工作。
人力资源部	人力资源部是公司下设的综合管理部门，主要负责：人力资源管理体系建设、招聘调配、岗位调整和晋升、降级、教育、培训和员工资质管理、薪酬管理、保险福利管理、员工绩效考核、劳动关系及人事档案管理、对各下属单位的归口管理等工作。
财务资金部	财务部是公司下设的综合管理部门，主要负责：财务管理体系建设、财务报告与会计核算、预算管理、税务管理、资金管理、资产管理、统计工作、财务信息化建设等工作。
金融业务部	金融业务部是公司下设的业务部门，主要负责：融资管理、金融市场分析与融资策划、产融结合市场研究与拓展、创新融资业务管理等工作。
法务合约部	法务合约部是公司下设的综合管理部门，主要负责：合同管理体系、合同评审体系、法律管理体系、法律文件审查、授权管理、法律纠纷案件管理、知识产权管理等工作。
党群工作部	党群工作部是公司下设的综合管理部门，主要负责：党建工作、班子建设、工会工作、共青团工作、企业文化建设、社会责任体系建设、新闻宣传、总部党建、离退休老干部服务工作等工作。
纪检监察审计部	纪检监察审计部是公司下设的综合管理部门，主要负责：纪检监察及审计体系建设、廉政建设案件查处、效能监察、巡视工作、内部审计、内控监督与评价、外审对接等工作。
运营管理部	运营管理部是公司下设的综合管理部门，主要负责：运营管理体系建设、项目计划管理、采购管理、成本管理、结算管理、项目运营监控、项目总结与评价等工作。
投资管理部	投资开发部是公司下设的业务管理部门，主要负责：市场布局研究、投资业务开发体系管理及建设、投资预算编制及管理、投资项目立项、可研组织评审、归口上报等工作。
投资拓展部	投资拓展部是公司下设的业务管理部门，主要负责：项目发展渠道拓展及维护、项目跟踪与信息搜集、投资项目接洽及机会研究、投资项目立项、投资项目可行性研究及变更等工作。

部门	主要职能
规划与产业导入部	规划与产业导入部是公司下设的业务管理部门，主要负责：规划资源集成平台管理、城市规划类关键控制节点管理、城市规划类招标采购及合作商名册管理、为拟投资项目提供技术支持、项目产业导入资源策划、产业资源集成及管理、商业招商、产业导入等工作。
科技与产品设计部	科技与产品设计部是公司下设的业务管理部门，主要负责：科技体系建设、科技研发管理、科技成果管理、技术管理及技术服务、科技与设计资源集成平台管理、建筑设计类（含安置房和二级开发项目）关键控制节点管理、建筑设计类招标采购及合作商名册管理等工作。
土地发展部	土地发展部是公司下设的业务管理部门，主要负责：投资项目土地价值研判、一二级业务协同管理、二级开发项目归口管理、二级开发业务标准化管理体系建设等工作。
国际业务部	国际业务部是公司下设的国际业务拓展部门，负责国际业务体系制度建设、海外市场研究、投资项目拓展、对外关系维护等工作

### （三）发行人公司治理情况

发行人是根据《公司法》设立的有限责任公司，并根据《公司法》和其他有关法律、行政法规的规定制订了公司章程。根据公司章程，发行人是由中国建筑股份有限公司出资组建的有限责任公司，发行人设股东、董事会、监事和经理，不设股东会和监事会。

#### 1、股东

发行人不设股东会，由股东行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）对公司高管人员任免提出意见；（4）审议批准董事会的报告；（5）审议批准监事的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（8）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（9）对发行公司债券作出决定；（10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（11）修改公司章程；（12）公司章程规定的其他职权。

#### 2、董事会

发行人设立董事会，董事会向股东负责，行使下列职权：（1）向股东报告工作；（2）执行股东决定；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、分立、解散或者变更公司

形式的方案；（8）决定公司的内部管理机构设置；（9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项。根据公司总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等其他高级管理人员及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）为下属全资或控股公司提供担保做出决议；（12）公司章程规定的其他职权。

### 3、监事

发行人不设监事会，由股东选举监事一人，监事任期每届三年，任期届满，可以连任，董事、高级管理人员不得兼任监事。监事行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事或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；（4）向股东提出提案；（5）依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（6）股东授予的其他职权。

### 4、经理

发行人设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议，定期向董事会报告公司经营管理进展工作情况；（2）组织实施公司年度经营计划、投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员及其报酬事项；（7）董事会授予的其他职权。

#### （四）发行人独立性情况

##### 1、业务独立情况

发行人具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，是独立承担民事责任的企业法人。公司具有独立面向市场自主经营的能力。发行人的主营业务是土地开发业务，坚持以政企合作与产融结合为驱动的全产业链经营模式，具体应用整理建设、联动开发、投资运营三大类模式，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的土地开发业务经营体系，土地开发业务的设计、施工及监理均独立招标进行。

##### 2、资产独立情况

发行人与控股股东产权关系明确，相关资产独立完整，产权手续齐备，对财产拥有完整的所有权。

### 3、人员独立情况

发行人拥有自己独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与公司股东、实际控制人的相关管理体系分离；发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。

### 4、财务独立情况

发行人设立了独立的财务会计部门，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。

### 5、机构独立情况

发行人的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

## 五、董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表 4-5-1 发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职位	性别	年龄	任期
陈颖	董事长、法定代表人、党委书记	男	53	2018 年 2 月至今
周宇驩	董事、党委副书记、总经理	男	51	2017 年 9 月至今
张智峰	董事、党委常委、副总经理	男	55	副总经理任期为 2014 年 12 月至今，董事、党委常委任期为 2015 年 3 月至今
杨彤	董事、党委常委、副总经理	男	51	2014 年 12 月至今
周爱明	董事、副总经理	男	48	副总经理任期为 2016 年 3 月至今，董事任期

姓名	职位	性别	年龄	任期
				为 2016 年 11 月至今
杨东斌	董事、总会计师	男	44	2017 年 4 月至今
郭成林	监事	男	45	2014 年 3 月至今
周家权	党委常委	男	51	2015 年 3 月至今
邱盾	副总经理	男	49	2014 年 12 月至今
李斌	总法律顾问	男	43	2014 年 12 月至今
张嵩	总规划师	男	44	2016 年 5 月至今

最近三年及一期内，以上董事、监事及高级管理人员均无重大违法、违规行为。

## （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

发行人董事、监事、高级管理人员主要工作经历如下：

表 4-5-2 发行人现任董事、监事、高级管理人员简历

姓名	简要经历
陈颖	陈先生现为教授级高级工程师，于 1984 年 7 月至 1986 年 4 月任中建七局三公司三处技术员；1986 年 4 月至 1988 年 1 月任中建七局三公司三处技术股副股长；1988 年 1 月至 1988 年 8 月任中建七局三公司五处技术副主任；1988 年 8 月至 1990 年 12 月任中建七局三公司上海公司技术科长；1990 年 12 月至 1994 年 7 月任中建七局三公司技术科副科长、科长；1994 年 7 月至 1996 年 2 月任中建七局三公司副总工程师兼技术科科长；1996 年 2 月至 2000 年 4 月任中建七局三公司副经理、党委委员；2000 年 4 月至 2005 年 1 月任中建七局三公司经理、党委委员；2005 年 1 月至 2007 年 12 月任中建七局副总经理；2007 年 12 月至 2008 年 3 月任中建七局有限公司副总经理；2008 年 3 月至 2014 年 7 月任中建七局有限公司董事、总经理、党委副书记；2014 年 7 月至 2014 年 9 月任中建七局有限公司董事、总经理、党委副书记(主持工作)；2014 年 9 月至 2015 年 2 月任中建七局有限公司董事、总经理、党委副书记(主持工作)，中建海峡公司董事长；2015 年 2 月至 2016 年 6 月任中建七局有限公司董事长、党委书记，中建海峡公司董事长；2016 年 6 月至 2018 年 2 月任中建七局有限公司董事长、党委书记；2018 年 2 月至今任中建方程投资发展集团有限公司董事长、党委书记。
周宇颢	周先生现为高级工程师，1989 年 7 月至 1992 年 1 月任中建一局四公司工长、责任工程师、翻译，1992 年 1 月至 1993 年 11 月任中建一局广东分公司工长，1993 年 11 月至 2002 年 7 月任中建一局四公司责任工程师、项目副总工、主任工程师、执行经理、项目经理、副总经济师、合约部经理兼机电策划部经理，2002 年 7 月至 2003 年 4 月任中建一局(集团)有限公司项目管理部经理，2003 年 4 月至 2004 年 1 月任中建一局(集团)有限公司副总经济师、项目管理部经理、劳务公司经理，2004 年 1 月至 2004 年 2 月任中建一局(集团)有限公司副总经济师、项目管理部经理，中建一

姓名	简要经历
	<p>局建设发展公司董事、总经理，2004 年 2 月至 2008 年 10 月任中建一局建设发展公司董事、总经理，2008 年 10 月至 2009 年 1 月任中建一局建设发展公司董事长、党委书记，2009 年 1 月至 2009 年 2 月任中建一局建设发展公司董事长、党委书记，中建股份公司基础设施事业部执行总经理，2009 年 2 月至 2009 年 12 月任中建股份公司基础设施事业部执行总经理，2009 年 12 月至 2012 年 4 月任中建股份公司投资部总经理，2012 年 4 月至 2012 年 7 月任中建股份公司投资部总经理，中建交通董事长、总经理、党委书记，中建铁路董事长、党委书记，中建市政董事长，2012 年 7 月至 2012 年 12 月任中建股份公司投资部总经理，中建交通董事长、总经理、党委书记，中建铁路董事长、党委书记，2012 年 12 月至 2014 年 5 月任中建交通董事长、总经理、党委书记，中建铁路董事长、党委书记，2014 年 5 月至 2015 年 2 月任中建交通集团董事长、总经理、党委书记，中建铁路建设有限公司董事长，2015 年 2 月至 2017 年 9 月任中建交通集团董事长、党委书记，2017 年 9 月至今任中建方程投资发展集团有限公司董事、党委副书记、总经理。</p>
张智峰	<p>张先生现为高级工程师，1983 年 8 月至 1985 年 11 月于新疆建工集团四建十三队任工长，1985 年 11 月至 1986 年 2 月任新疆建工集团四建七队副队长，1986 年 2 月至 1986 年 8 月任新疆建工集团四建十三队副队长，1986 年 8 月至 1988 年 3 月任新疆建工集团四建七队副队长，1988 年 3 月至 1988 年 9 月任新疆建工集团四建四工区培训队代队长，1988 年 9 月至 1991 年 12 月任新疆建工集团四建四海公司经理，1991 年 12 月至 1996 年 9 月任新疆建工集团四建胜利公司经理，1996 年 9 月至 1999 年 12 月任新疆建工承包经营总部经理、新疆亚华房地产开发总公司总经理（其间：1995 年 9 月至 1999 年 7 月在新疆大学法律专业在职大学学习，攻读法学学士学位），1999 年 12 月至 2002 年 12 月任新疆中建公司总经理兼新疆建工承包经营总部经理、新疆辉煌装饰工程总公司总经理、新疆建筑装饰设计研究院院长、新疆西部开发股份公司法人代表、新疆建工装饰工程有限责任公司董事长、新疆建工集团西部发展股份公司董事长，2002 年 12 月至 2003 年 3 月任新疆建工集团有限责任公司副总经理、新疆西部建设股份有限公司董事长（其间：2001 年 4 月至 2003 年 12 月在大连理工大学管理科学与工程专业研究生课程进修班学习），2003 年 3 月至 2005 年 12 月任新疆建工集团有限责任公司副总经理、新疆建工集团西部发展股份公司董事长、党委书记、党委委员（其间：2005 年 3 月至 2005 年 7 月在中共中央党校新疆培训部半年制新疆班培训学习），2005 年 12 月至 2010 年 7 月任新疆建工集团有限责任公司董事、总经理、党委常委、新疆建工集团西部发展股份有限公司党委书记、董事长，2010 年 7 月至 2011 年 4 月任中建新疆建工（集团）有限责任公司董事、总经理、党委常委、新疆西部建设股份有限公司董事长，2011 年 4 月至 2014 年 12 月任中国建筑建筑事业部执行总经理（其间：2009 年 8 月至 2011 年 12 月于南开大学软件工程专业学习，在职攻读工程硕士学位），2014 年 12 月至 2015 年 3 月任中建方程投资发展集团有限公司副总经理（二级机构正职职级），2015 年 3 月至今任中建方程投资发展集团有限公司董事、副总经理、党委常委（二级机构正职职级）。</p>

姓名	简要经历
杨彤	<p>杨先生现为高级工程师，于 1989 年 7 月至 1990 年 5 月任中建六局机施公司技术员，1990 年 5 月至 1992 年 12 月任中建六局安装公司生产调度，于 1992 年 12 月至 1995 年 2 月任中建设备材料公司业务员（其间：1993 年 3 月至 1995 年 1 月在天津教育学院外经外贸专业在职大专学习），1995 年 2 月至 1996 年 1 月任中建设备材料公司装饰工程公司副经理，1996 年 1 月至 1997 年 7 月任中建设备材料公司装饰工程公司经理，1997 年 7 月至 2001 年 4 月任中国建筑（南洋）发展有限公司现场经理、项目副经理、项目经理，2001 年 4 月至 2003 年 4 月任天津万春房地产公司总经理助理，2003 年 4 月至 2004 年 1 月任天津万春房地产公司副总经理，2004 年 1 月至 2005 年 2 月任正信房地产公司副总经理（其间：2001 年 12 月至 2004 年 2 月在南开大学国际商学院工商管理专业进修），2005 年 2 月至 2008 年 3 月任天津万春房地产公司总经理，2008 年 3 月至 2008 年 11 月任中国建筑房地产事业部市场拓展业务线负责人，2008 年 11 月至 2013 年 9 月任中建地产有限公司副总经理（其间：2009 年 1 月至 2010 年 1 月任中国中建地产有限公司市场拓展部经理；2010 年 7 月任潍坊中建地产有限公司董事长、法人；2010 年 11 月任天津中建地产有限公司董事长、法人），2013 年 9 月至 2014 年 12 月任中国建筑投资部副总经理，2014 年 12 月至 2015 年 3 月任中建方程投资发展集团有限公司副总经理，2015 年 3 月至今任中建方程投资发展集团有限公司董事、副总经理、党委常委。</p>
周爱明	<p>周先生现为高级工程师，于 1991 年 7 月至 1993 年 2 月任中建八局安装公司二分公司干事，1993 年 2 月至 1995 年 1 月任中建八局安装公司纪委干事，1995 年 1 月至 2000 年 2 月任中建八局安装公司苏州公司办公室主任，2000 年 2 月至 2001 年 2 月任中建八局机械化公司办公室主任，2001 年 2 月至 2002 年 5 月任中建八局机械化公司副经理（其间：2001 年 10 月至 2003 年 7 月在同济大学 MBA 课程研修培训），2002 年 5 月至 2004 年 2 月任中建八局机械化公司经理（后改称机械化施工公司），2004 年 2 月至 2005 年 7 月任南京宁兰路桥工程有限公司董事长，2005 年 7 月至 2007 年 12 月任中建八局基础设施公司副总经理，2007 年 12 月至 2009 年 4 月任中国建筑长吉城际铁路指挥部副部长总指挥，2009 年 4 月至 2010 年 10 月任中建七局（上海）有限公司党委书记、副总经理，2010 年 10 月至 2012 年 8 月任中建七局华东公司副总经理，上海公司、二公司党委书记（其间：2011 年 4 月至 2011 年 7 月在中央党校国资委分校培训），2012 年 8 月至 2012 年 12 月任中建七局有限公司助理总经理，华东公司党委书记、副总经理，2012 年 12 月至 2013 年 1 月任中建七局有限公司助理总经理，华东公司总经理兼上海联络处主任，2013 年 1 月至 2013 年 4 月任中建七局有限公司助理总经理，华东公司总经理、党委副书记，2013 年 4 月至 2016 年 3 月任中建七局有限公司副总经理（其间：2011 年 9 月至 2014 年 1 月在重庆大学网络教育学院工程管理专业在职学习；2012 年 7 月至 2015 年 7 月在安徽省委党校经济管理专业学习），2016 年 3 月至今任中建方程投资发展集团有限公司副总经理，2016 年 11 月至今任中建方程投资发展集团有限公司董事。</p>
杨东斌	<p>杨东斌现为高级会计师，于 1996 年 7 月至 1998 年 12 月任中建二局一公</p>

姓名	简要经历
	<p>司工业分公司财务经理，1999 年 1 月至 2000 年 3 月任中建二局一公司北京公司滨河花园项目财务经理，2000 年 3 月至 2002 年 3 月任中建二局一公司北京分公司财务科副科长，2002 年 3 月至 2002 年 7 月任中建二局一公司上海分公司财务科科长，2002 年 7 月至 2003 年 11 月，任中建二局一公司清欠办主办，2003 年 11 月至 2006 年 8 月，任中建二局审计部审计主办，2006 年 9 月至 2007 年 8 月，任中建二局东北公司财务部财务负责人，2007 年 8 月至 2008 年 7 月，任中建二局东北公司总会计师，2008 年 7 月至 2010 年 1 月，任中建二局财务部副总经理，2010 年 1 月至 2014 年 3 月，任中国建筑第二工程局有限公司财务部总经理，2014 年 4 月至 2017 年 3 月，任中国建筑第二工程局有限公司副总会计师，财务部总经理，2017 年 4 月至今，任中建方程投资发展集团有限公司董事、总会计师。</p>
郭成林	<p>郭先生现为注册会计师、国际注册内部审计师、高级会计师、财政部全国会计领军（后备）人才，于 1995 年 7 月至 2001 年 5 月在中建总公司审计局任干部，于 2001 年 5 月至 2003 年 6 月在中建总公司审计局任业务经理，于 2003 年 6 月至 2003 年 12 月在中建总公司审计局任执行经理，于 2004 年 1 月至 2004 年 8 月在中建国际审计部任执行经理，于 2004 年 8 月至 2008 年 7 月在中建国际审计部任总经理，于 2008 年 7 月至 2011 年 6 月中国建筑审计局任副局长，于 2011 年 6 月至 2013 年 1 月在中国建筑审计局（监事会办公室）任副局长（副主任）主持工作，于 2013 年 1 月至今在中国建筑审计局（监事会办公室）任局长（主任），后又兼任中建方程投资发展集团有限公司监事。</p>
周家权	<p>周先生现为高级会计师，于 1989 年 7 月至 1990 年 9 月在中建五局机施公司实习，于 1990 年 9 月至 1992 年 5 月任中建总公司审计部干部，于 1992 年 5 月至 1994 年 6 月任中建总公司副主任科员，于 1994 年 6 月至 1998 年 10 月任中国建筑（澳门）有限公司项目财务经理，于 1998 年 10 月至 1999 年 6 月任中建总公司财务部干部，于 1999 年 6 月至 2001 年 5 月任中建总公司财务部二处副处长，于 2001 年 5 月至 2003 年 6 月任中建总公司财务部业务经理，于 2003 年 6 月至 2006 年 7 月任中建总公司财务部执行经理，2006 年 7 月至 2007 年 12 月任中建总公司财务部助理总经理，2007 年 12 月至 2008 年 7 月任中建总公司财务部助理总经理、中国建筑股份有限公司监事，2008 年 7 月至 2010 年 12 月任中建总公司财务部副总经理、中国建筑股份有限公司监事，2010 年 12 月至今任中国建筑股份有限公司监事、中国建筑建筑事业部总会计师，2015 年 3 月至今任中建方程投资发展集团有限公司党委常委。</p>
邱盾	<p>邱先生现为高级建筑师，于 1993 年 8 月至 1998 年 2 月任北京科技建筑设计院设计部建筑师，1998 年 2 月至 1998 年 8 月任北京中海地产有限公司地产部副经理，1998 年 8 月至 2001 年 9 月任北京中海地产有限公司设计研究部经理，2001 年 9 月至 2004 年 3 月任北京中海地产有限公司副总经理，2004 年 3 月至 2009 年 12 月任北京中海地产有限公司总建筑师，2009 年 12 月至 2010 年 8 月任济南中海地产有限公司副总经理，2010 年 9 月至 2011 年 12 月在中国建筑房地产事业部主管设计和营销，2011 年 12 月至 2013 年 9 月任中国建筑房地产事业部副总经理，2013 年 9 月至</p>

姓名	简要经历
	2014 年 12 月任中国建筑城市综合建设部副总经理，2014 年 12 月至今任中建方程投资发展集团有限公司副总经理。
李斌	李先生现为高级经济师，于 1998 年 7 月至 2005 年 2 月在中建七局法务合约部见习、任科员，2005 年 2 月至 2009 年 5 月任中建七局法务合约部副经理，2009 年 5 月至 2010 年 8 月任中建七局有限公司法务合约部经理，2010 年 8 月至 2012 年 7 月任中建七局有限公司城市综合开发部执行总经理(兼)，2012 年 7 月至 2015 年 1 月任中建七局有限公司助理总经理兼投资开发部总经理，2015 年 1 月至今任中建方程投资发展集团有限公司总部总法律顾问。
张嵩	张先生现为正高级规划师，于 1996 年 7 月至 1996 年 12 月任天津市渤海规划设计院职员，1996 年 12 月至 1998 年 6 月任天津市塘沽区规划土地管理局规划科科长，1998 年 6 月至 2001 年 6 月任西藏昌都地区城建局（援藏）副科长、科长，2001 年 6 月至 2013 年 6 月任天津市渤海城市规划设计研究院副院长（副处级）、院长（正处级），2010 年 8 月至 2012 年 12 月兼任兼任天津市滨海新区中心商务区建设交通和环境市容局副局长（正处级），2013 年 6 月至 2014 年 9 月任天津市滨海新区临港经济区建设交通和环境市容局局长（正处级），2014 年 10 月至 2016 年 5 月任天津市东丽区（挂职）副区长（正处级），2016 年 5 月至今任中建方程投资发展集团有限公司总规划师。

**（三）现任董事、监事、高级管理人员在本公司及下属公司以外的企业兼职情况**

发行人董事、监事、高级管理人员在本公司及下属公司以外的企业兼职情况如下：

**表 4-5-3 发行人现任董事、监事、高级管理人员兼职情况**

姓名	单位名称	担任的职务	是否在兼职单位领取报酬津贴
郭成林	中国建筑股份有限公司	财务资金部总经理	是
周家权	中国建筑股份有限公司	监事	否
邱盾	中国中建地产有限公司	监事	否

**（四）持有发行人股权及债券情况**

公司现任董事、监事、高级管理人员均不存在持有公司股权或债券的情况。

**六、发行人主营业务情况**

**（一）发行人主营业务概况**

发行人作为中国建筑城镇综合建设平台，以土地开发为核心，专业从事城镇成片土地综合开发业务，具体包括：项目咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发、产业导入与城市运营等，为政府提供“菜单式”或“一站式”区域发展综合解

决方案，打造绿色、智慧和人文的城镇生产生活空间，致力于成为中国城镇化进程的主要推进者、新模式的实践者和新规则的制定者。

发行人的主营业务是土地开发业务，主要业务模式包括整理建设模式、联动开发模式和投资运营模式。

整理建设模式以获取土地熟化的固定收益为主，注重带动中建的传统业务并获得协同收益。通过土地一级整理，带动勘察设计、房建施工、基础设施建设等业务，主要适用于棚户区改造、保障性住房项目、重大民生工程建设等，其特点是经营周期相对较短，业务闭合、时间节点可控，对平抑业务风险，加快资金周转，优化项目现金流具有重要意义。例如海淀北安河城乡统筹项目、丰台东河沿村和张郭庄棚改项目。

联动开发模式是在投资建设开发的基础上，谋求土地价值的增值，寻求土地联动开发，是发行人在十三五期间重点推广的商业模式。一般来说，收益模式包括：固定回报收益、或有土地溢价分成收益、内部协同收益、联动开发收益等。例如：郑州高新区城镇综合开发项目。

投资运营模式是发行人在前两类模式的基础上，谋求投资建造运营一体化，注重政企高端对接、概念规划先行、产业集中导入，提升中国建筑的社会影响和品牌价值，对中国建筑的转型升级具有战略意义。该类项目以建设未来城市为开发诉求，融入智慧、生态、人文等以人为本的核心理念与价值取向，着力于打造现代都市的全新未来图景，不仅可以提升城市形象，改善城市功能，更有利于打造发行人的高端品牌形象，树立发行人在中国城镇综合建设业务领域的领先者形象。例如：西安徐家湾综合改造项目。

发行人的房地产开发业务，以地产为平台、产业为主体、金融为支撑，区别于传统房地产，需要进行地产资源、产业资源、区域资源和社会资源的整合，从单纯的开发商向土地运营商、城市运营商、产业运营商、物业运营商转变，且注重高端产业链聚集。目前公司的房地产开发业务为中建开元城。

## （二）土地开发以及房地产开发行业情况

### 1、行业概述

#### （1）土地开发行业

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发运

营专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。

土地开发包括土地一级开发与土地二级开发。土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

我国目前土地一级开发整理主要有以下四种模式：

#### A. 利润分成模式

利润分成模式指土地一级开发商接受政府的委托进行土地一级开发，将生地做成熟地后移交给政府，政府以招拍挂的形式进行土地出让，土地出让金扣除土地开发成本、国有土地收益基金、农业土地开发资金、征地农民基本生活保障资金、教育资金、农田水利资金、市集中资金等计提款项后的收益部分在政府和企业之间按照一定的比例进行分成，一般而言，在土地出让金无法弥补土地开发成本的情况下，政府会承诺给予开发商较低的保本收益。

在分成模式下，分成比例因政府和企业博弈的结果而不同，不同的项目之间分成比例差别很大，有政府与企业按 6:4 分成的较低的比例，也有政府与企业按 1:9 分成的极高的比例。通常情况下，分成比例跟土地一级开发的难度大小有关。

利润分成模式有利于充分利用开发商的土地经营能力，调动开发商进行土地深度经营的积极性，获取较高的土地增值收益，是近年来十分流行的土地一级开发商业模式。

#### B. BT 模式

土地一级开发的 BT 模式又称固定收益模式或工程总包模式，指土地一级开发企业接受土地储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设，土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营加成。

很多地区对利润加成部分进行了相应规定，如北京规定：通过招标方式选择开发企

业实施土地开发的，由开发企业负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。招标底价包括土地储备开发的预计总成本和利润，利润率不高于预计成本的 8%；杭州规定：开发整理单位的利润和工作经费按照实施方案测算的开发整理成本总额的 10%以内予以核定；昆明规定：市级国有投资公司组织实施的土地一级开发整理项目，统一按照审计所确定的总投资额的 16%给予投资回报，并计入土地收储成本。

### C. 土地补偿模式

土地补偿模式指土地一级开发商在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心并不是给予现金计算，而是给予开发企业一定面积土地作为补偿（可能需要走形式上的招拍挂）。在土地补偿模式下，项目竣工后需由第三方审计机构、第三方土地评估机构对开发成本及土地价值进行科学评估，以便合理结算。

### D. PPP 模式

PPP 模式即 Public—Private—Partnership 的字母缩写，是指政府与私人组织之间，为了提供某种公共物品和服务，以特许权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果。PPP 模式是中国特色的新型城镇化建设的政企合作模式。在当前创新城镇化投融资体制的背景下，国家大力推广运用 PPP 模式，不仅是一次微观层面的操作方式升级，更是一次宏观层面的体制机制变革。2014 年以来，国家密集出台相关政策，主要采取四类措施推动 PPP 成功落地：一是设立专门机构加强指导。2014 年 5 月，成立政府和社会资本合作工作领导小组，同年 12 月成立政府和社会资本合作中心；二是出台政策法规加强监管。2014 年，印发《政府和社会资本合作模式操作指南（试行）》和《政府和社会资本合作项目通用指南》，2015 年印发了《基础设施和公用事业特许经营管理办法》和《关于开展政府和社会资本合作的指导意见》，对 PPP 项目提出规范性要求；三是设立引导基金加强支持。财政部现已设立总规模 1800 亿元的中国政府和社会资本合作融资支持基金，重点支持公共服务领域 PPP 项目发展，并通过税收优惠、奖励资金、转移支付等多项举措吸引社会资本投入。四是建立项目库加强推介。2014 年以来，财政部已先后公布两批共 236 个国家级 PPP 示范项目，总投资近 8400 亿元，覆盖保障性安居工程、轨道交通、综合管廊以及医疗、养老、环保等诸多领域；发改委也积极搭建信息平台，公开发布 PPP 项目 1000 余个，鼓励社会资本

参与。经财政部专家组评审，西安徐家湾综合改造项目已被纳入国家 PPP 合作示范项目，成为了国内第一个被官方认可的城镇综合建设类 PPP 项目。

土地一级开发包含大量的基础设施和公共设施建设内容，是理想的 PPP 模式运行领域。土地一级开发的主要收入来源为土地出让收入，目前我国还没有允许私营部门出让土地、分享收益的法律法规，因此，真正意义上的 PPP 模式尚未在土地一级开发中明确使用。

土地二级开发，是指土地使用者将达到规定可以转让的土地通过流通领域进行交易的过程，包括土地使用权的转让、租赁、抵押等。

## （2）房地产开发行业

房地产开发是指在依据《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）取得国有土地使用权的土地上，按照城市规划要求进行基础设施、房屋建设的行为。因此，取得国有土地使用权是房地产开发的前提，而房地产开发也并非仅限于房屋建设或者商品房屋的开发，而是包括土地开发和房屋开发在内的开发经营活动。

## 2、行业政策情况

土地开发行业的发展受上游土地供给情况及下游房地产开发发展情况的影响，受国家宏观调控政策影响较大。近年来，土地供给与房地产开发均属于国家重点调控对象，土地政策、融资政策和房地产开发相关政策都将对土地一级开发行业在土地取得、项目规划、产品设计、融资等方面产生影响。

### （1）土地政策

2006 年 5 月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2006 年 11 月 7 日，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等问题的通知》，要求从 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。

2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2007 年 9 月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及 2008 年 1 月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。

2009 年 8 月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009 年 12 月 23 日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清；首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2010 年 3 月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出

让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让让人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。（3）严格土地竞买人资格审查。对土地使用者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012 年 2 月 22 日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。2010 年 3 月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住型中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。

2011 年 1 月 7 日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和 2 月 5 日的《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；2011 年 5 月 13 日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》，并指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011 年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

2011 年 12 月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满 1 年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置 2 年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为 20%，并首次明确土地闲置费不得列入

生产成本。

2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。

2012 年 3 月 16 日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在 2012 年底前基本建立符合本地区经济社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。

2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房用地计划”占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达〈2013 年全国土地利用计划〉的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

2013 年 6 月 8 日，国土部发布了《关于建立土地利用动态巡查制度加强建设用地供后开发利用全程监管的通知》，决定在总结土地利用动态巡查试点城市经验和做法的基础上，在全国范围内建立土地利用动态巡查制度，对建设用地开发利用情况实行全程监管。土地利用动态巡查制度主要包括八方面内容，从建设项目跟踪、信息现场公示、

价款缴纳提醒、开竣工预警提醒、开竣工申报、现场核查、闲置土地查处、建立诚信档案八个方面加强监管。

2014 年 5 月 22 日，国土部发布了《节约集约利用土地规定》，限定特大城市开发边界、扩大土地有偿使用范围、减少用地划拨、先出租后出让、禁止变相减免土地出让价款、提高工业用地利用率等。

进入 2015 年后，为推动经济持续健康发展，国家实施了加大基础设施投资力度、大力推进高质量城镇化建设、推动区域经济均衡发展、促进传统产业转型升级和新兴产业崛起、新农村建设等一系列稳增长措施。为适应经济新常态，2015 年我国土地政策在继续强化耕地保护和节约集约用地的前提下，更加注重服务社会经济发展，出台了一系列有关稳增长、调结构的用地政策。同时，更加强调土地治理能力的提升，进一步推进了不动产统一登记、农村土地制度试点改革及法治国土建设。

2016 年，国内经济下行压力依然较大，土地的保障任务仍然艰巨。土地政策在继续坚持最严格的耕地保护和节约集约用地制度的前提下，将重点围绕去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板的经济任务，着力于统筹增量、挖掘存量、优化结构，持续为供给侧结构性改革发力，确保我国的社会经济始终沿着创新、协调、绿色、开放、共享的发展道路前进。2016 年 5 月 12 日，国土资源部部长姜大明签署第 66 号令，发布施行《土地利用年度计划管理办法》。《管理办法》强调，新增建设用地计划指标实行指令性管理，不得突破。没有土地利用年度计划擅自批准用地的，按照违法批准用地追究法律责任。《管理办法》将城乡建设用地增减挂钩指标和工矿废弃地复垦利用指标纳入计划管理，改革了土地利用计划指标的测算方式，完善了土地利用计划指标的下达程序，创新了土地计划差别化的管理方式，并强化了土地计划执行的监督考核。

2016 年 6 月 23 日，《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020 年）调整方案》印发实施。《纲要》主要目的是推进供给侧结构性改革，严守十八亿亩耕地红线，维护国家粮食安全；调整后，到 2020 年，全国耕地保有量为 18.65 亿亩以上，基本农田保护面积为 15.46 亿亩以上，建设用地总规模控制在 4071.93 万公顷（61079 万亩）之内。

《调整方案》要求，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度。《调整方案》提出，各省（区、市）要自上而下完成各级土地利用总体规划调整完善工作，完善耕地保护政策和机制，健全土地节约集约利用机制，加大生态保护力度，同步更新规划数据库，加强规划实施管理制度建设。

2017 年 1 月 11 日中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《省级空间规划试点方案》（下称《方案》）。《方案》提出，以主体功能区规划为基础，全面摸清并分析国土空间本底条件，划定城镇、农业、生态空间以及生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界（以下称“三区三线”），注重开发强度管控和主要控制线落地，统筹各类空间性规划，编制统一的省级空间规划，为实现“多规合一”、建立健全国土空间开发保护制度积累经验、提供示范。国务院办公厅发文优化用地政策促进开发区转型升级。2017 年 2 月 4 日，李克强总理签批，国务院印发《全国国土规划纲要（2016—2030 年）》（以下简称《纲要》）。《纲要》提出了加快构建“安全、和谐、开放、协调、富有竞争力和可持续发展的美丽国土”的总体目标。未来 15 年，国土开发强度不超过 4.62%，城镇空间控制在 11.67 万平方千米以内。城乡区域协调发展取得实质进展，国土开发的协调性大幅提升。资源节约型、环境友好型社会基本建成，可持续发展能力显著增强，单位国内生产总值能耗和用水量大幅下降，坚守耕地“红线”，建成高标准农田 12 亿亩，新增治理水土流失面积 94 万平方千米以上。基础设施体系趋于完善，资源保障能力和国土安全水平不断提升，用水总量控制在 7000 亿立方米以内。海洋开发保护水平显著提高，建设海洋强国目标基本实现。国土空间开发保护制度更加完善，由空间规划、用途管制、差异化绩效考核构成的空间治理体系更加健全。《纲要》部署了全面协调和统筹推进国土集聚开发、分类保护、综合整治和区域联动发展的主要任务。一是构建“多中心网络型”开发格局。二是构建分类分级全域保护格局。三是构建综合整治格局。《纲要》提出，要强化国土空间用途管制，提升能源资源保障能力，设置“生存线”，严格保护耕地和水资源；设置“生态线”，将用途管制扩大到所有自然生态空间；设置“保障线”，保障经济社会发展必要的建设用地、能源和重要矿产资源安全。

2017 年 2 月 8 日国务院办公厅印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》明确，“完善开发区土地利用机制，对发展较好、用地集约的开发区，在安排年度新增建设用地指标时给予适度倾斜。稳步有序推进开发区设立、扩区和升级工作，原则上每个县（市、区）的开发区不超过 1 家。在优化开发区土地利用政策方面，《意见》提出，适应开发区转型升级需要，加强开发区公共配套服务、基础设施建设等用地保障，提高生产性服务业用地比例，适当增加生活性服务业用地供给。此前国土资源部开展了全国开发区土地集约利用更新评价工作，结果显示：472 个国家级开发区中，综合容积率最低的仅为 0.08；少数开发区仍存在土地闲置和粗放利用的现象，472 个国家级开发区中，

土地闲置率超过 1%的有 10 个、占 2.12%。国土资源部土地利用管理司有关负责人表示，《意见》的实施，将发挥政策杠杆的激励作用，支持新产业用地，切实加强开发区用地管理，势必将极大促进开发区的转型升级、创新发展，有力推进开发区土地的集约高效利用。

2017 年 5 月 8 日，国土资源部部长姜大明签署国土资源部第 72 号令，发布实施《土地利用总体规划管理办法》（以下简称《办法》）。《办法》明确，土地利用总体规划是国家空间规划体系的重要组成部分，是实施土地用途管制，保护土地资源，统筹各项土地利用活动的重要依据。城乡建设、区域发展、基础设施建设、产业发展、生态环境保护、矿产资源勘查开发等各类与土地利用相关的规划，应当与土地利用总体规划相衔接。

2017 年 6 月 2 日财政部国土资源部联合发文：我国将发行土地储备专项债券。财政部、国土资源部联合下发通知，明确 2017 年在土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为。为此，两部委研究制订了《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》，要求从额度管理、预算编制、预算执行和决算、监督管理、职责分工等方面加强土地储备专项债券管理。《办法》明确，土地储备专项债券是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。《办法》规定，土地储备专项债券期限原则上不超过 5 年。土地储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目。各级土地储备机构应当严格储备土地管理，及时评估储备土地资产价值。地方各级国土资源部门要履行国有资产运营维护责任，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益和融资平衡。

## （2）房地产开发政策

房地产开发是在土地开发整理的基础上进行的，处于土地开发行业的下游，房地产业的发展直接影响二级土地市场的需求，进而影响一级土地开发行业的发展。房地产业对于推动居民消费升级、改善民生具有重要作用，政府历来十分重视房地产业的监管和调控，针对房地产市场周期波动而采取相应政策以稳定市场。因此，房地产相关行业受宏观政策影响较大。房地产业的政策制定主体复杂，政策手段丰富多样，而且由于我国房地产业发展迅速，法规及监管体系需要完善之处较多，因此政策推出的节奏也较为频繁。下游行业的政策变动将会给土地开发行业带来一定的影响。

### 1) 多次会议鼓励去库存

2015 年 3 月，全国两会提出要“加快培育消费增长点，稳定住房消费。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。”两会仍将分类指导、因地施策作为 2015 年房地产政策总基调，进一步强调了地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求。4 月底中央政治局会议提出“要完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制。”2015 年 11 月 10 日，习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议时强调，要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。11 月 11 日李克强主持召开国务院常务会议，提出以加快户籍制度改革带动住房消费。12 月 18-21 日结束的中央经济工作会议强调化解房地产库存，提出通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。12 月 28 日住建部召开全国住房城乡建设工作会议，强调巩固房地产市场向好态势。要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点。

2016 年 1 月全国国土资源工作会议强调国土资源系统要按照“战略上坚持持久战，战术上打好歼灭战”的部署，围绕去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务，找准接口，全力攻坚。2016 年 3 月两会政府工作报告明确“深入推进新型城镇化，房地产定调因城施策去库存”。提出提高棚改货币化安置比例，完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性和改善性需求，因城施策化解房地产库存，促进房地产市场平稳运行。2016 年 4 月 29 日政治局会议指出，按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。2016 年 7 月 14 日，国家发改委就宏观经济运行情况举行发布会，指出应更加注重分类施策、因城施策，促进市场平稳发展。对一线及部分二线城市，要密切关注其库存下降情况，加大住房供应，合理引导住房消费，防止房价持续过快上涨。2016 年 7 月 26 日政治局会议提出，去库存和补短板的指向要同有序引导城镇化进程和农民工市民化有机结合起来。2016 年 8 月 3 日，发改委发布的《更好发挥投资对经济增长的关键作用》中提到，进一步促进房地产投资健康发展，因城施策加大调控力度。鼓励商品房库存较大的城市进一步加大去库存力度，一、二线等住房供应紧张的城市要采取扩大新增供地、盘活存量土地等方式扩大土地供给，防范土地价格快速上涨。2016 年 8 月 22 日，住建部发布贯彻《法治政府建设实施纲要（2015~2020 年）》的实施方案，明确根据房地产市场分化的实际，坚持分类调控，因城施策。建立全国房地产库存

和交易监测平台，形成常态化房地产市场监测机制。2016 年 12 月 14 日至 16 日，中央经济工作会议上强调去库存方面，要坚持分类调控，因城因地施策，重点解决三四线城市房地产库存过多问题。要把去库存和促进人口城镇化结合起来，提高三四线城市和特大城市间基础设施的互联互通，提高三四线城市教育、医疗等公共服务水平，增强对农业转移人口的吸引力。

2017 年 1 月 11 日，河南省发布《关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》，强调增加住房租赁市场供应。2017 年 1 月 12 日，《南京市“十三五”国土资源保护和利用规划》围绕“去库存”，适度控制市场不成熟区域住宅用地上市量，根据需求精准投放商业办公类用地。2017 年 1 月 23 日，广东省发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，鼓励住房租赁消费。2017 年 3 月两会政府工作报告明确今年房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。地方因地制宜去库存。2017 年 3 月 15 日，河南省召开农民工工作领导小组会议，着重农民工市民化工作，积极有序推动农民工在城镇落户。2017 年 5 月 18 日，江苏省印发《关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的通知》，鼓励从市场筹集租赁住房房源，把适合作为租赁住房或者经过改造符合租赁住房条件的存量商品房，转为公共租赁住房。沈阳出台的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》继续对高校、中等职业学校在校生、新毕业生(毕业未超过 5 年，下同)购买商品住房给予契税全额补贴政策。2017 年 6 月 13 日，邵阳市人民政府出台《关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的意见》，提出根据房地产库存情况，科学调整土地供应规划和规模，加大棚户区改造货币化安置力度。

## 2) 金融信贷工具与财税政策

2015 年 1 月 22 日，住建部、财政部、央行发布的《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》提出，连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租；2015 年 3 月 20 日，住建部召开全国加强住房公积金管理电视电话会议，提出“发掘住房公积金的巨大潜力，用好用足住房公积金”；2015 年 9 月 15 日，住建部发布《关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，明确住房公积金异地个人住房贷款办理流程和相关要求，同时要求各地公积金管理部门应抓紧出台异地贷款业务细则；2015 年 9 月 30 日，住建部、财政部、央行发布《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，指出提高实际贷

款额度，月还款额与月收入比上限控制在 50%-60%、延长贷款偿还期限、拓宽贷款资金筹集渠道、全面推行异地贷款业务等；2015 年 11 月 20 日，国务院法制办公室公布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》，提出放开公积金缴存范围、提取条件和使用范围，提出可以按国家有关规定申请发行住房公积金个人住房贷款支持证券，或通过贴息等方式进行融资，也可以将住房公积金用于购买国债、大额存单及地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。

2016 年 2 月 2 日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷最低首付比例可向下浮动 5 个百分点至 20%，二套房商贷首付比例降至 30%。2016 年 2 月 19 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，下调非一线城市房地产交易环节契税、营业税。针对新房，首套 90 平方米以上的房屋契税下调至 1.5%，同时二套房契税全面下调。2016 年 2 月末，央行宣布普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。2016 年 3 月财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，将个人住房转让营业税免征期已由 5 年调整为 2 年。2016 年 4 月 21 日的人民银行金融市场工作座谈会提出，按照因地制宜、因城施策的原则，进一步完善区域性差别化住房信贷政策，推动房地产金融产品规范创新，促进住房信贷市场平稳有序运行。2016 年 7 月国家税务局总局发布《关于简化个人无偿赠与与不动产土地使用权免征营业税手续的公告》，个人在办理无偿赠与不动产、土地使用权免征营业税手续时，可以不用再向税务部门提交有关赠与公证材料。个人以离婚财产分割、赠与特定亲属、赠与抚养人或赡养人三种方式无偿赠与不动产、土地使用权时，可直接申请免营业税。2016 年 8 月 22 日，国务院发布《降低实体经济企业成本工作方案》，从税费、融资等方面提出八大举措，要求 3 年左右使实体经济企业综合成本合理下降，盈利能力较为明显增强。2016 年 9 月国家发展改革委、财政部已于日前印发了《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》，明确提出，新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。同时明确，中小城市住房转让手续费标准可适当降低。2016 年 10 月 10 日，财政部、国家发展改革委下发《关于取消和暂停征收一批行政事业性收费有关问题的通知》，房屋租赁手续费被取消。

2016 年 10 月开始，各省市出现程度不一的限购潮：北京首套房首套房首付比例为 35%，二套房首付比例为 50%；上海首套房首套房首付比例为 30%，二套房首付比例为 50%；广州首套房首套房首付比例为 30%，并对第二套住房加强限购政策；深圳首套房首套房首付比例为 30%，本市户籍居民家庭继续执行限购 2 套住房的政策，本市户籍成年单身人士(含离异)在本市限购 1 套住房；苏州、厦门、杭州、南京、天津等城市亦陆续出台相关限购政策。

2016 年 10 月 28 日政治局会议提出，要坚持稳健的货币政策，在保持流动性合理充裕的同时，注重抑制资产泡沫和防范经济金融风险。2016 年 11 月 3 日，上海市市场利率定价自律机制发布了《关于切实落实上海市房地产调控精神 促进房地产金融市场有序运行的决议》，进一步要求各商业银行严格落实上海市房地产调控政策，维护房地产金融市场秩序，同时强调，要继续加强对首付资金来源的审查，切实防止信贷等各类资金，尤其是理财资金违规进入土地市场。2016 年 11 月 8 日，上海银监局下发文件，要求辖内商业银行严格执行房地产市场调控政策，全面加强个人住房信贷风险管理。上海从金融领域加强楼市调控，有助于防范房地产行业金融风险。2016 年 12 月 21 日中央财经领导小组第十四次会议指出，规范住房租赁市场和抑制房地产泡沫，是实现住有所居的重大民生工程。要准确把握住房的居住属性，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，分类调控，地方为主，金融、财税、土地、市场监管等多策并举，形成长远的制度安排，让全体人民住有所居。2016 年 12 月 26 日全国住房城乡建设工作会议指出，2017 年千方百计抓好房地产调控，确保房地产市场平稳健康发展，支持居民自住购房需求，抑制投资投机性购房，切实抓好热点城市防泡沫、防风险工作。

2017 年 1 月 6 日，中国人民银行工作会议强调，要保持货币政策稳健中性，综合运用多种货币政策工具，调节好流动性闸门，保持流动性基本稳定。因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策。2017 年 3 月 10 日，中国人民银行行长周小川在等答记者问时表示，住房贷款在中国还会以相对比较快的速度发展，但是确实要适当平衡。随着住房产业的政策调整，估计会适当放慢。2017 年 4 月 1 日，中国人民银行货币政策委员会召开 2017 年第一季度例会，坚持稳中求进工作总基调，适应经济发展新常态，实施好稳健中性的货币政策，维护流动性基本稳定，引导货币信贷及社会融资规模合理增长。

### 3) 加强供给侧结构性改革，提高供给体系质量和效率

2015 年 3 月份国土部、住建部曾发文要控制土地供应规模，提出未开发房地产用地转型利用，同时允许房地产开发企业适当调整套型结构。通过对供应端的调节有助于保障市场供需均衡，一定程度上盘活市场存量，减轻库存压力。9 月国土资源部、住房城乡建设部等六部委下发《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》，11 月国务院《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》和《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，以及 12 月国土部、住建部、国家旅游局《关于支持旅游业发展用地政策的意见》，从加大新供用地保障力度、鼓励盘活利用现有用地等方面采取措施，集中释放用地政策红利，促进新产业、新业态发展，在促进产业发展的同时提高土地利用效率，为现有土地库存消化探索新的空间。地方同步调节供给在缓解库存压力的同时，也将通过新产业新业态、产城融合发展推进当地经济结构转型和推动经济增长。佛山、南京等多地出台政策优化住房套型结构，适应市场需求；海南等地强调控制房地产开发规模和节奏、调整产品结构，通过鼓励政府购买或租赁商品住宅用作保障性住房、加大棚户区改造力度等方式多渠道消化库存商品住宅。

2016 年 9 月，国务院印发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》，其中对于房地产行业的开发项目实施保障性住房和普通商品住房项目维持 20% 不变，其他项目由 30% 降至 25%。此前住建部放宽房地产开发领域注册资本金限制。房地产开发资金门槛的降低，将大大缓解房企资金压力，加之前期政策促进下的去库存的回笼资金，促使房地产积极调整开发节奏，扩大行业投资需求，维持行业供求平衡，推动房地产业健康持续发展。地方层面也不断放宽对房地产企业资金监管。重庆市政府发布《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳发展的通知》，对非企业原因闲置的房地产用地，可适当调整开工和竣工时间；对资金困难的房地产在建项目，不简单地抽贷、停贷和压贷，鼓励企业持续开发。北京拟松绑预售资金监管，昆明进一步延缓项目施工日期的期限，重庆对资金困难的房地产在建项目不简单地抽贷、停贷和压贷。2016 年 12 月 14 日至 16 日，中央经济工作会议在北京举行，部署 2017 年经济工作，提出要坚持稳中求进工作总基调，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。房地产方面，强调要促进房地产市场平稳健康发展，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。2017 年 1 月 12 日，全国国土资源工作会议指出，对保障性住房用地应保尽保，对商品房根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度。对房价上涨压力大的城市合理增加土地供应，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。2017 年 4 月 1 日，住建部、国土资源部联合印发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，强调要强化住宅用地供应“五类”调控目标管理，保证住宅用地供应平稳有序。2017 年 6 月 27 日北京市住房和城乡建设委员会发布《关于办理商品住宅项目预售许可有关事项的通知》，要求全力推进“拿地未开工和开工未入市项目”尽早开工入市。河南省住房和城乡建设厅和国土资源厅发布《关于贯彻落实建〔2017〕80 号文件加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，要求合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏，增加有效供应，加大住房保障力度。

#### 4) 进一步健全多层次住房供应体系

2015 年 5 月 22 日，财政部等六部门印发《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》，鼓励地方运用 PPP 模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理。6 月 30 日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，提出推广政府与社会资本合作模式。在城市基础设施建设运营中积极推广特许经营等各种政府与社会资本合作（PPP）模式。9 月 2 日，住建部住房保障司副司长刘霞接受中国政府网访谈时表示，住建部将创新融资体制机制，推广特许经营等各种政府与社会资本合作 PPP 模式，促进棚户区改造及配套基础设施加快建设。

2016 年我国房地产市场延续上年末向好局势，库存压力有所缓解，但城市分化加剧，地方因城施策调控呈现差异化。在多重政策利好影响下，一线及部分热点二三线城市显现过热发展态势，楼市调控已逐渐收紧，限购加码、限贷限价接连出台。而多数三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存仍是重点。同时，新型城镇化、区域一体化等长效机制建设稳步推进，“营改增”进入实施阶段，住房租赁市场顶层设计出台，住房制度建设逐步完善。

在金融财税方面，2 月 2 日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关

于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷低首付比例可向下浮动 5 个百分点至 20%，二套房商贷首付比例降至 30%。2 月末，央行宣布普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。2 月 19 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，下调非一线城市房地产交易环节契税、营业税。针对新房，首套 90 平方米以上的房屋契税下调至 1.5%，同时二套房契税全面下调；针对二手房，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的免征营业税。随着营改增的全面实施，营业税优惠政策平移，针对二手房增值税，仍保持原营业税优惠。2017 年 1 月 10 日，住建部、财政部印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》，明确租赁补贴具体政策，各地要结合当地住房租赁市场的租金水平、补贴申请家庭支付能力以及财力水平等因素，分档确定租赁补贴的标准。2017 年 1 月 16 日，全国棚户区改造工作电视电话会议明确今年棚户区改造新开工 600 万套的目标任务，强调要加快棚改进度。同时，要求国务院有关部门将尽早下达中央补助资金，各地还要加快落实开发银行、农业发展银行棚户区改造贷款，为加快棚改进度创造条件，要继续提高房地产库存量大的城市棚改货币化安置比例。2017 年两会政府工作报告中提到，要因地制宜、多种方式提高货币化安置比例。

在住房制度与住房供应体系方面，中央明确深入推进新型城镇化，因城施策有序消化房地产库存。2016 年 2 月 6 日，国务院印发《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，强调深入推进新型城镇化，要着力解决好“三个 1 亿人”城镇化问题，并提出了九方面 36 条具体措施。2016 年两会政府工作报告明确今年深入推进新型城镇化的三项重点工作，以满足新市民需求为出发点，为“新市民”更好融入“新城镇”创造条件。对于房地产方面，提出完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性和改善性需求，因城施策化解房地产库存，促进房地产市场平稳运行。2016 年 4 月 29 日，中共中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作，对于房地产方面，提出要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。多部委联合发布《关于促进消费带动转型升级的行动方案》中也提出，要给予地方调控自主权，分城施策化解房地产库存，建立租购并举的住房制度，满足居民改善性住房消费需求。2016 年 5 月 4 日李克强主持召开国务院常务会议，确定培育和发展住房租赁市场的四条措施；2016 年 6 月 3 日，

《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》正式出台，对加快培育和发展租赁市场有了更具体的规范，推动住房租赁市场更规模化、集约化、专业化，住房租赁市场发展将迎来新阶段。意见提出未来五年发展目标，到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。2016 年 6 月 22 日《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020 年）调整方案》也强调切实提高城镇建设用地集约化程度，同时提出要积极推进新型城镇化建设，严格控制超大城市、特大城市用地规模，合理安排大中小城市用地。2016 年 6 月 3 日，国家发改委在《关于加强资源环境生态红线管控的指导意见》也指出，用地供需矛盾特别突出地区，要严格设定城乡建设用地总量控制目标。2016 年 11 月 23 日，国土资源部召开《深入推进城镇低效用地再开发的指导意见》新闻发布会，意见提出了城镇低效用地再开发的指导思想、基本原则和总体目标，并制定了相应激励措施，完善了保障措施，进一步细化各项政策规定。

2017 年初，中央经济工作会议对租赁行业再次定调，构建购租并举住房体系将成为未来发展的主要方向。在核心城市房价高企、整体购房压力较大的行业背景下，通过租赁解决住房问题成为了保障居民居住需求的重要手段。2017 年 3 月两会政府工作报告强调扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，今年实现进城落户 1300 万人以上，加快居住证制度全覆盖。2017 年 4 月 25 日，政治局会议指出要坚定不移推进“三去一降一补”，改造提升传统动能，大力培育发展新动能，振兴实体经济，要加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制。2017 年 5 月 19 日，住建部起草《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》，向社会公开征求意见。征求意见稿共 7 章、47 条，涉及住房租赁、住房销售、房地产经纪服务、监督管理和法律责任等方面。5 月 24 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议。会议指出，从 2018 年到 2020 年再改造各类棚户区 1500 万套。在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例。各级政府大力推动住房租赁制度建设。2017 年 8 月住建部与国土资源部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定北京、上海等 13 个城市开展利用集体用地建设租赁住房试点。2017 年 10 月，深圳《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》正式发布，山东、太原接连跟进出台住房租赁新政，合肥市政府第 101 次常务会审议通

过了《加快推进合肥市住房租赁试点工作的通知》。2017 年 10 月 19 日住建部将继续坚持“房子是用来住的”的定位，以满足新市民需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主满足基本保障，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产长效机制的建立。10 月 30 日，广州一连出台 3 份有关房屋租赁的文件，从多角度规范房屋租赁市场。

### 3、行业运行情况

#### （1）土地开发行业

近年来，《国家新型城镇化规划》（2014-2020）正式落地，政府推动新型城镇化的内生动力强劲，特别是在棚户区改造、保障房建设、PPP 等方面出台了一系列优惠政策和鼓励措施。同时，“一带一路”战略、国企改革也为土地一级开发行业提供了良好发展环境和市场机遇。

根据国土资源部 2017 年 4 月 28 日发布的《2016 中国国土资源公报》，2016 年，国有建设用地供应 51.80 万公顷，同比减少 2.9%，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为 12.08 万公顷、3.46 万公顷、7.29 万公顷和 28.97 万公顷，同比分别减少 3.2%、6.9%、11.7%和增长 0.2%。2016 年，出让国有建设用地 20.82 万公顷，出让合同总价款 5.56 万亿元，同比分别减少 5.9%和增加 19.3%。2016 年四季度末，全国 105 个主要监测城市综合地价、商服地价、住宅地价和工业地价分别为 3826 元/平方米、6937 元/平方米、5918 元/平方米和 782 元/平方米，同比分别增长 5.3%、3.1%、7.9%和 2.9%，环比分别增长 1.43%、0.96%、2.18%和 0.64%。

近几年来，随着土地储备制度实行范围的不断扩大，土地开发整理行业规模也逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地经济承载能力和土地收益率的方向发展，在现有土地的基础上，控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展的方向发展。

土地实行招拍挂制度后，开发商在公开市场上获取增量廉价土地储备的机会越来越少，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大。供给方面，土地总的供给受城市规划与耕地面积限制，且国家对耕地占补的要求趋严，土地新增供给压力较大。需求方面，随着我国经济的高速发展，城市化进程加快，居民购买力不断提高，

土地需求将持续保持旺盛局面。在土地供给相对稳定，土地需求持续增加的市场行情下，未来土地一级开发业务将具有广阔的发展空间。

## （2）房地产开发行业

报告期内，中央政府多次提出要稳定房地产市场。热点城市在因地制宜、因城施策的指导原则下，相继出台一系列调控措施，并取得明显成效。房地产市场表现稳中有降，过热局面得到有效遏制。

全国商品住房销售规模保持增长，但增速放缓。国家统计局数据显示，2017 年全国商品住宅销售面积为 14.48 亿平方米，销售金额为 11.02 万亿元，同比分别上升 5.3% 和 11.3%，同比增速较 2016 年分别下降 17.1 和 24.8 个百分点。

受新房成交放慢影响，全国住宅开发投资增速在第二季度回落，在第三、四季度持续下降。2017 年全国住宅开发投资完成额约 7.51 万亿元，同比增长 9.4%，增速较 2016 年上升 3 个百分点；全国住宅新开工面积约 12.81 亿平方米，同比增长 10.5%，增速较 2016 年下降 1.8 个百分点。

房地产市场融资渠道逐渐收紧。央行报告显示，2017 年全国新增房地产贷款 5.60 万亿元，同比少增 1,087.00 亿元。其中，个人住房贷款余额 21.90 万亿元，同比增长 22.2%，增速比 2016 年末下降 14.5 个百分点。在行业监管从严、整体资金面趋紧的背景下，坚持稳健经营、具有良好资信口碑的企业，其优势将进一步凸显。

## （三）发行人经营情况分析

目前，发行人重点选择北京、上海、深圳、郑州、南京、天津、杭州、济南、西安、青岛等 10 余个目标城市进行业务布局；公司坚持以政企合作与产融结合为驱动的全产业链经营模式，具体应用整理建设、联动开发、投资运营三大类模式，打造可复制的标杆项目。依托于控股股东中国建筑的长期支持、发行人管理团队的务实创新及全体员工的努力拼搏，发行人土地开发业务的规模及运营能力不断提升，经营业绩逐年稳步上升。按照合并报表口径，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司的营业收入分别为 546,457.61 万元、968,200.93 万元、1,188,897.04 万元和 298,387.18 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 22,536.52 万元、27,536.44 万元、64,989.18 万元和 22,747.19 万元。

随着中国经济的快速发展，居民收入的日益增长，城市化进程的不断深入，发行人

将抓住行业未来发展之契机，结合市场形势变化和中国建筑总体战略部署，进一步明确业务定位、商业模式、发展策略和战略目标，专注于城镇成片土地综合开发，重点关注城市更新、城乡统筹建设、未来城市开发等热点投资领域（包括棚户区改造与保障房建设等）。

## 1、营业收入分析

最近三年及一期，公司的营业收入构成如下表所示：

表 4-6-1 最近三年及一期营业收入构成及占比

单位：万元，%

项目	2018 年半年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	金额	金额	占比
一、主营业务收入								
土地一级开发	299,892.83	100.50	1,173,097.23	98.67	941,983.81	97.29	518,127.71	94.82
BT 项目	-1,505.65	-0.50	15,799.81	1.33	25,424.96	2.63	28,329.90	5.18
二、其他业务收入								
房屋征拆返还款	-	-	-	-	792.15	0.08		
合计	<b>298,387.18</b>	<b>100.00</b>	<b>1,188,897.04</b>	<b>100.00</b>	<b>968,200.93</b>	<b>100.00</b>	<b>546,457.61</b>	<b>100.00</b>

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司的营业收入分别为 546,457.61 万元、968,200.93 万元、1,188,897.04 万元和 298,387.18 万元。公司营业收入主要来源于土地一级开发业务，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，土地一级开发的业务收入分别为 518,127.71 万元、941,983.81 万元、1,173,097.23 万元、299,892.83 万元，占营业收入总额的比例分别为 94.82%、97.29%、98.67%和 100.50%。

报告期内，公司营业收入按区域构成情况如下：

表 4-6-2 发行人主营业务收入构成（按区域）

单位：万元

区域	2018 年半年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	138,969.25	46.57	317,972.54	26.75	376,364.63	38.87	259,389.58	47.47
济南	-	-	-	-	570.08	0.06	1,317.14	0.24
上海	-	-	-	-	792.15	0.08	-	-
天津	89,662.02	30.05	305,036.40	25.66	261,207.67	26.98	107,986.14	19.76

区域	2018 年半年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
乌鲁木齐	12,503.60	4.19	292,188.52	24.58	101,490.72	10.48	87,563.84	16.02
西安	9,158.55	3.07	85,032.29	7.15	11,349.30	1.17	17,512.45	3.20
延安	-	-	111.05	0.01	1,345.60	0.14	3,029.39	0.55
镇江	672.40	0.23	5,443.25	0.46	12,179.06	1.26	6,458.21	1.18
郑州	47,421.35	15.89	183,112.99	15.40	202,901.72	20.96	63,200.85	11.57
合计	<b>298,387.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,188,897.04</b>	<b>100.00</b>	<b>968,200.93</b>	<b>100.00</b>	<b>546,457.61</b>	<b>100.00</b>

## 2、营业成本分析

最近三年及一期，公司的营业成本构成如下表所示：

表 4-6-3 最近三年及一期营业成本构成及占比

单位：万元，%

项目	2018 年半年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	金额	金额	占比
一、主营业务成本								
土地一级开发	218,714.25	100.00	1,005,757.83	100.00	872,025.51	99.97	471,760.08	99.93
BT 项目			-	-	-	-	335.71	0.07
二、其他业务成本								
房屋征拆返还款	-	-	-	-	255.00	0.03	-	-
合计	<b>218,714.25</b>	<b>100.00</b>	<b>1,005,757.83</b>	<b>100.00</b>	<b>872,280.51</b>	<b>100.00</b>	<b>472,095.78</b>	<b>100.00</b>

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司的营业成本分别为 472,095.78 万元、872,280.51 万元、1,005,757.83 万元和 218,714.25 万元。公司营业成本主要来源于土地一级开发业务，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，土地一级开发的业务成本分别为 471,760.08 万元、872,025.51 万元、1,005,757.83 万元和 218,714.25 万元，占营业成本总额的比例分别为 99.93%、99.97%、100.00%和 100.00%。

## 3、毛利润及毛利率分析

最近三年及一期，公司毛利润及毛利率构成如下表所示：

表 4-6-4 最近三年及一期毛利润构成及毛利率

单位：万元，%

项目	2018 年半年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
<b>一、主营业务</b>								
土地一级开发	81,178.58	27.07	167,339.40	14.26	69,958.30	7.43	46,367.64	8.95
BT 项目	-1,505.65	-	15,799.81	100.00	25,424.96	100.00	27,994.19	98.81
<b>二、其他业务</b>								
房屋征拆返还款			-	-	537.15	67.81		
<b>合计</b>	<b>79,672.93</b>	<b>26.70</b>	<b>183,139.21</b>	<b>15.40</b>	<b>95,920.42</b>	<b>9.91</b>	<b>74,361.83</b>	<b>13.61</b>

#### （四）发行人业务发展情况

##### 1、主要项目

截至 2018 年 6 月末，发行人主要项目概况如下：

表 4-6-5 报告期末发行人主要项目概况

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	计划投资（亿元）	已投资额（亿元）	项目股权
1	西安沣东新城三桥房地产开发项目	西安	房地产开发	17.60	9.61	45.00%
2	西安市未央区徐家湾地区综合改造项目	西安	整理建设	126.00	5.94	50.00%
3	北京市门头沟区永定镇西部综合开发项目	北京	整理建设	68.70	48.01	100.00%
4	北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目	北京	整理建设	66.84	53.61	52.00%
5	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目	北京	整理建设	67.55	54.31	52.00%
6	天津滨海新区南部新城城市综合开发项目	天津	联动开发	124.40	82.23	65.00%
7	天津南部新城二级开发用地项目	天津	整理建设	11.76	10.20	65.00%
8	乌鲁木齐城北新城城市综合建设项目	乌鲁木齐	整理建设	50.70	46.92	60.00%
9	北京海淀区北安河城乡统筹建设项目	北京	整理建设	96.43	83.62	60.00%
10	郑州市高新区城镇综合建设项目	郑州	联动开发	63.89	50.55	60.00%
11	上海虹口区多伦路老城区改造项目	上海	联动开发	52.30	49.62	80.00%
12	济南新东站张马片区土地一二级联动开发项目	济南	联动开发	65.50	12.61	70.00%
13	北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造项目	北京	整理建设	70.88	18.28	60.00%
14	乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区改造项目	乌鲁木齐	整理建设	94.63	41.91	51.00%
15	西安沣渭新区城镇综合建设项目	西安	BT 项目	28.1	28.55	100.00%

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	计划投资(亿元)	已投资额(亿元)	项目股权
16	西安昆明池城镇综合建设项目	西安	BT 项目	29.8	22.51	100.00%
17	镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目	镇江	BT 项目	21.08	22.81	100.00%
18	延安新区城镇综合建设项目	延安	BT 项目	17.4	5.19	100.00%
19	西安高陵区通远创想小镇启动区配套建设 PPP 项目	西安	整理建设	63.51	0.00	51.00%
	<b>合计</b>			<b>1,137.07</b>	<b>646.48</b>	

主要项目情况如下：

### (1) 西安沣东新城三桥房地产开发项目

#### 1) 项目投资进展情况

西安沣东新城三桥房地产开发项目实施范围主要为 63 亩、29 亩和 4 亩地的房地产开发项目。项目计划总投资额为 17.6 亿元，自项目开始累计完成投资额 9.61 亿元（权益 4.32 亿元）。

#### 2) 项目回款进展情况

截至 2018 年 6 月末，自项目开始累计回款 9.17 亿元（权益 4.13 亿元）。

#### 3) 项目实施进展情况

项目为 63+29+4 亩 3 个地块的房地产开发项目。63 亩地块已进入开发收尾环节，累计销售合同面积 143,758 m<sup>2</sup>，共计 1527 套，销售金额 95,453 万元，收到销（预）售楼款 91,709 万元，工程建设已完工，物业移交工作已基本完成，并于 2017 年交房入伙。4 亩地块于 2017 年 3 月 28 日正式开工建设，目前项目护坡桩以及工程桩试桩已全部施工完毕。公司拟放弃 29 亩地块的获取。

### (2) 西安市未央区徐家湾地区综合改造项目

#### 1) 项目投资进展情况

西安市未央区徐家湾地区综合改造项目为城市综合建设项目，以 PPP 模式实施，建设内容主要为区域内土地一级开发，预计总投资额 126 亿元，项目于 2017 年开始实施，截至 2018 年 6 月底累计完成投资额 5.94 亿元（权益 2.97 亿元）。

#### 2) 项目实施进展情况

**a.项目手续办理进展**

截至 2018 年 6 月底，项目各项合法合规手续均已落实。

**b.项目征地拆迁进展**

在东三厂片区与徐家湾街道办事处共同推进下，秦都石化机械有限公司 37.24 亩国有土地收购储备工作进展顺利，截止 2018 年 6 月末已就上述工业用地及其地上建筑物、构筑物和其他附着物的收购储备价格达成一致，征地补偿协议正在签署过程中；团结村片区，完成经九路沿线建材市场的拆迁及地上物清理工作。

**c.项目工程建设进展**

高铁寨汉墓遗址公园进入收尾阶段，未央创智广场项目临建完成施工，徐家湾地区规划展示馆开工建设。

**(3) 北京市门头沟区永定镇西部综合开发项目**

**1) 项目投资进展情况**

2017 年 1 月股份公司批复同意《门头沟区永定镇西部综合开发项目》投资变更，由原来投资范围变更为目前已实施的 A 地块一级开发项目、A 地块配套定向安置房项目及永定镇冯村南街、永定镇南区棚改项目，总投资额 68.7 亿元，其中 A 地块及配套定向安置房投资额 23.42 亿元，南街南区项目投资额 45.28 亿元。截至 2018 年 6 月底，自项目开始累计完成投资额 48.01 亿元。

**2) 项目回款进展情况**

截至 2018 年 6 月末，自项目开始累计回款 29.79 亿元。

**3) 项目实施进展情况**

A 地块土地一级开发项目主体工作已经基本完成，“飞地”回款工作全部完成，目前正在进行 A 地块相关收尾工作。南街项目安置房于 2018 年 3 月 20 日正式开工。

**(4) 北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目**

**1) 项目投资进展情况**

北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目计划总投资额 66.84 亿元。截至 2018 年 6 月末，自项目开始累计完成投资额 53.61 亿元（权益 27.88 亿元）。

## 2) 项目实施进展情况

### a.项目腾退工作进展

2018 年，东河沿项目对范围内非宅基地腾退继续促进签约，截至目前已完成 80%，对历史遗留问题待拆范围内成本进行确认中。

### b.项目手续办理进展

东河沿项目分为 A、B 两个区进行实施，完成分区项目绿色通道审批申报工作及 2018 年棚改项目储备转实施项目相关工作。

## (5) 北京市丰台区长辛店镇郭庄村棚户区改造项目

### 1) 项目投资进展情况

北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目计划总投资 67.55 亿元。截至 2018 年 6 月末，自项目开始累计完成投资额 54.31 亿元（权益 28.24 亿元）。

### 2) 项目回款进展情况

项目 2017 年开始回款，截至 2018 年 6 月末，累计回款 11.63 亿元（权益 6.05 亿元）。

### 3) 项目实施进展情况

#### a.项目腾退工作进展

继续推进张郭庄村宅基地腾退签约工作，完成宅基地腾退签约 6 户，至 12 月底住宅累计签约 893 户，签约率 96%；启动张郭庄非住宅促迁奖励期，完成 70%的签约工作；完成李家峪村住宅奖励期工作，至 12 月底，住宅总户数 359 户，已签约 350 户，剩余 9 户，签约率 97.4%。截至 2018 年 6 月末，张郭庄项目已完成非宅腾退 90%签约工作。

#### b.项目安置房建设进展

继续推进安置房前期手续办理工作，取得张郭庄村 A 区安置房设计方案确认函及安置房选址意见书，预计 2018 年底前可实现安置房动工。

#### c.项目手续办理进展

截至 2018 年 6 月末，项目已取得政府实施主体授权、项目地块控规、分区实施主

体授权、A 区规划条件。正在办理 A 区的前期工作函、立项、规划意见书、树木伐移、文物勘探、水影响评价、交通影响评价、环境影响评价。

## **(6) 天津滨海新区南部新城城市综合开发项目**

### **1) 项目投资进展情况**

天津滨海新区南部新城城市综合开发项目实施范围主要包括土地征收、拆迁安置、还迁房及市政道路建设、公共配套设施建设等。项目计划投资额为 124.4 亿元，自项目开始累计完成投资额 82.23 亿元（权益 53.45 亿元）。

### **2) 项目回款进展情况**

截至 2018 年 6 月底，自项目开始累计回款 38.02 亿元（权益 24.71 亿元）。

### **3) 项目实施进展情况**

#### **a.土地征收出让进展**

2018 年计划出让地块中，2 宗地块实现挂牌上市；6 宗地块通过征地组卷三审，3 宗地块完成征地组卷，正在进行耕地占补平衡；另 3 宗出让地块完成地价会，正等待土管会审批。

#### **b.拆迁安置工作进展**

南开村与黄圈村基本拆迁完毕，邓善沽村完成十区片住宅交房拆除工作，完成农用地和非住宅拆迁补偿工作，完成 6 家企业拆迁补偿工作和区域内汉民坟墓迁移工作。

#### **c.工程施工建设进展**

还迁房建设：紫枫苑还迁房一期、二期、三期工程施工完成，全部实现竣工交付。

公建配套建设：黄圈小学完成全部工程，于 11 月份实现竣工交付使用；社区服务中心主体结构、二次结构完成；上海道小学正在进行基础承台施工、蓝天幼儿园完成主体结构封顶，二次结构砌筑施工完成；03-11、03-20 空中廊道工程完成；03-11、03-20 景观工程基本完成。

西中环：一期工程拆迁工作正在进行，填土工程全部完工；桥梁工程开始施工；二期工程尚未实施。

## **(7) 天津南部新城二级开发用地项目**

1) 项目投资进展情况

天津新城镇棚改安置房项目为天津南部新城城镇综合建设项目内首批出让的商品住宅用地，用于棚改安置房项目开发，计划总投资额 11.76 亿元，自项目累计完成投资额 10.2 亿元（权益 6.63 亿元）。

2. 项目回款进展情况

项目 2017 年开始回款，截至 2018 年 6 月末，累计回款 6.08 亿元（权益 3.95 亿元）。

3. 项目实施进展情况

a. 手续办理工作进展

项目于 2017 年 6 月 11 日取得施工许可证，2017 年 9 月 25 日取得销（预）售许可证。

b. 工程施工建设进展

梁子村棚改安置房项目两个地块同时建设，梁子村安置房梁锦东苑所有主楼完成二次砌筑、梁锦西苑所有主楼完成主体结构封顶。

**(8) 乌鲁木齐城北新城城市综合建设项目**

1) 项目投资进展情况

乌鲁木齐城北新城城市综合建设项目实施范围主要包括土地征收、拆迁安置、还迁房及市政道路建设等。项目计划总投资额为 50.7 亿元，自项目开始累计完成投资额 46.92 亿元（权益 28.15 亿元）。

2) 项目回款进展情况

截至 2018 年 6 月底，自项目开始累计回款 16.1 亿元（权益 9.66 亿元）。

3) 项目实施进展情况

a. 征地征收工作进展

完成北大路村安置小区、B-03-13 地块、纬三路、汀园南路等项目房屋征收共 17 户，完成 D-02-02、B-02-05、B-03-08 等地块征地共计 1507 亩。截至 2018 年 6 月末，项目共完成征地 4111 亩，完成房屋征收 212 户，项目范围内征地工作基本完成。

## b.工程施工建设进展

安置房项目：项目一期 264 户多层交房工作结束，小业主已经完成回迁入住工作；二期 1956 套竣工，交房工作已完成；三期 2360 套。截至 2017 年末 2100 套初步具备交房条件；四期工程已完成基础施工，预计在 2018 年 7 月底前达到交付条件。

市政道路项目：市政工程项目一期、二期已具备交付条件，正在办理相关手续；三期工程清水西路、康安路、清溪路、乌博路已具备通车条件，乌达路、健福路、博海街、博乐街待手续完备后陆续开工建设。

### （9）北京海淀区北安河城乡统筹建设项目

#### 1) 项目投资进展情况

北京海淀区北安河城乡统筹建设项目计划总投资额 96.43 亿元，自项目开始累计完成投资额 83.62 亿元（权益 50.17 亿元）。

#### 2) 项目回款进展情况

截至 2018 年 6 月底，自项目开始累计实现回款 82.32 亿元（权益 49.39 亿元），2018 年度累计回款 11.59 亿元（权益 19.32 亿元）。

#### 3) 项目实施进展情况

目前项目红线范围内的施工和住宅交付工作全部完成，各地块之间的大市政工程基本施工完成，办理完成征地结案。目前正办理土地出让手续。

### （10）郑州高新区城镇综合建设项目

#### 1) 项目投资进展情况

郑州高新区城镇综合建设项目实施范围含崔岗村、朱砦村、陈枣村三个行政村的拆迁、安置、土地整理及基础设施建设等，项目计划总投资为 63.89 亿元，自项目开始累计完成投资额 50.55 亿元（权益 30.33 亿元）。

#### 2) 项目回款进展情况

项目自 2017 年开始回款，截至 2018 年 6 月底，累计回款 7.41 亿元（权益 4.44 亿元）。

#### 3) 项目实施进展情况

a. 项目规划设计进展

完成城市设计最终方案，片区控规编制完成且获取批复，且完成须水河北岸景观、金盏街桥梁、杜寨遗址生态文化公园等子项的方案设计工作，并经政府认可。

b. 项目征地拆迁进展

已完成岗崔、枣陈、朱砦三个村的拆迁工作。

c. 工程施工建设进展

岗崔安置房项目、朱砦安置房 7 栋住宅楼已竣工；枣陈安置房项目主体全部封顶，二次结构完成；市政基础设施项目正在施工。

**(11) 上海虹口区多伦路老城区改造项目**

1) 项目投资进展情况

上海虹口区多伦路老城区改造项目是由上海利嘉集团的上诚实业公司于 2005 年以“毛地挂、净地交”的方式竞得，宗地净用地面积约 63.4 亩，规划总建筑面积约 27.2 万平方米。方程公司出资 10 亿元收购此项目公司 80% 股权，参与土地一级开发，预计一级开发总投资约 52.3 亿元，自项目开始累计完成投资额 49.62 亿元（权益 39.70 亿元）。

2) 项目实施进展情况

虹口区多伦路二期 1 号地块共有居民房屋 1562 证，单位房屋 34 证。签约居民搬迁率为 100%，房屋拆除超过 100%。

**(12) 济南新东站张马片区土地一二级联动开发项目**

1) 项目投资进展情况

济南新东站张马片区土地一二级联动开发项目为土地一二级联合开发项目，预计总投资约 65.5 亿元，其中一级土地熟化投资约 15 亿，二级开发投资约 50.5 亿元，自项目开始累计完成投资额 12.61 亿元（权益 8.83 亿元）。

2) 项目实施进展情况

a. 征地拆迁工作进展

首期土地集体建设用地征收批复已于 2017 年一季度获批，批复土地共计 1025.53 亩，其中中建地块内可出让土地 466 亩，后期土地征收及国有土地收储工作尚在推进

中。首期片区内集体土地涉及 4 个村共计 1338 户拆迁协议全部签约。片区内拆迁已基本完毕。

#### b.土地出让工作进展

根据 2017 年新任政府积极推动“新旧动能转化项目、积极引入外资”的政府需求，已与世界贸易中心组织洽谈合作，并于 2017 年 8 月与济南市政府正式签订“中建·济南世贸中心”新旧动能转化重点招商引资项目合作协议，以此打通了张马项目土地设置新的挂牌条件的合规路径。

### **(13) 北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目**

#### 1) 项目投资进展情况

北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造项目为棚户区改造项目，计划投资 70.88 亿元。项目于 2017 年启动实施，截至 2018 年 6 月底，累计完成投资额 18.28 亿元（权益 10.97 亿元）。

#### 2) 项目实施进展情况

##### a. 手续办理工作进展

项目 2017 年取得区政府的授权文件；2017 年 12 月 26 日，延庆区政府批复《小营村、石河营村棚户区改造项目实施方案》，同意按照政府购买服务方式实施；项目控规批复取得了重要阶段成果；取得“融资四函”；项目正式列入北京市 2017 年棚改目录实施册。

##### b. 项目拆迁工作进展

2018 年 1 月 12 日项目签署政府购买服务协议，1 月份正式启动签约奖励期，截止奖励期结束，共完成签约 870 户，签约比例为 90.63%，目前正在进行组卷审核和发放搬迁补偿款工作。

### **(14) 乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区改造项目**

#### 1) 项目投资进展情况

乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区改造项目实施内容包括环境整治与提升、征迁改造、市政道路建设、公共服务设施建设、景观绿化等，预计项目总投资约

94.63 亿元。项目于 2017 年开始实施，截至 2018 年 6 月底，累计完成投资额 41.91 亿元（权益 21.37 亿元）。

## 2.项目实施进展情况

### a. 手续办理工作进展

2017 年项目资金纳入财政预算，取得高新区发改委立项批复，并获得“两评一案”批复，正式签署项目 PPP 合同。

### b. 征地拆迁工作进展

项目共分为北京路片区、高新街片区、银川路片区，共需征收房屋约 1020 户，补偿总额约 56.89 亿元。完成鲤鱼山老城改造项目共签订补偿协议 897 户，累计补偿金额 40.22 亿元，报告期内补偿金额 4.72 亿元。

### c. 工程建设工作进展

目前小学、幼儿园、市政道路等子项目立项已完成，尚未开工建设。

## （15）西安沣渭新区城镇综合建设项目

西安沣渭新区城镇综合建设项目主要为沣渭新区启航佳苑安置小区的建设，项目计划总投资额为 28.10 亿元，累计完成投资额 28.55 亿元，已完成全部投资。2017 年末，项目累计实现回款 29.73 亿元，项目回款已全部回收。

## （16）西安昆明池城镇综合建设项目

西安昆明池城市综合建设项目主要为昆明池统筹安置小区的建设，项目计划总投资额为 29.80 亿元，累计完成投资额 22.51 亿元。截至 2018 年 6 月末，累计已实现回款 17.40 亿元，当年回款 3 亿元。

## （17）镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目

镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目现计划总投资为 21.08 亿元，累计完成投资额 22.81 亿元。截至 2018 年 6 月末，项目已全部竣工验收，物流大厦项目已全部回款，实现业务闭合，科创园三期项目已完成终审结算，市民文化中心项目终审结算中，项目累计实现回款 17.6 亿元，当年回款 1.21 亿元。

## 2、土地储备

截至 2018 年 6 月末，发行人土地储备情况如下：

表 4-6-6 报告期末发行人土地储备情况

单位：平方米

区域	总建筑面积	未销售土地储备总面积	在建面积	竣工面积	主要地理位置	平均土地收购成本 (人民币元/平方米)
津东新城	218,539.59	0.00	218,539.59	0.00	三桥新街以北，高架快速干道以南	1,401.81
津东新城	10,339.16	2,748.37	0.00	0.00	三桥新街以北，中建·开元城项目西南侧	1,675.20
天津市滨海新区	244,100.00	119,800	42,700.00	201,400.00	滨海新区新城镇南部新城项目区规划 02-12 地块	1,852.93
天津市滨海新区	195,300.00	108,500	195,300.00	0.00	滨海新区新城镇南部新城项目区规划 02-14 地块	2,130.06
天津市滨海新区	109,600.00	43,900	109,600.00	0.00	滨海新区新城镇南部新城项目区规划 03-63 地块	1,739.96
天津市滨海新区	101,200.00	46,400	101,200.00	0.00	滨海新区新城镇南部新城项目区规划 03-64 地块	1,992.09
天津市滨海新区	91,800.00	41,200	91,800.00	0.00	滨海新区新城镇南部新城项目区规划 03-67	1,949.89

发行人在开展土地开发主营业务的过程中，主要是为合作方拥有的土地提供项目咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发、产业导入与城市运营等服务，主动拿地的情况较少，因而土地储备量较小。

#### （五）发行人土地开发业务运营模式

发行人作为中国建筑直属的城镇综合建设投资平台，以土地开发为核心，专业从事城镇成片土地综合开发业务，具体包括：项目咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发、产业导入与城市运营等，为政府提供“菜单式”或“一站式”区域发展综合解决方案，打造绿色、智慧和人文的城市生产生活空间。

发行人在从事土地开发业务过程中，会涉及部分保障房、安置房建设等业务，在大多数情况下，公司仅负责在政府提供的一级土地上将保障房、安置房建设完成并按规定定向移交政府，公司不拥有相关土地以及房产的产权，不办理产权证明文件。仅在少数城市，根据当地政府的相关规定，公司在建设保障房、安置房的同时需要办理相关的产权以及产权证明文件，如天津滨海新区南部新城城市综合开发项目，但公司并不以拥有该等保障房、安置房的产权为经营目的，该等项目仍然具有定向性质，不涉及市场化销售。

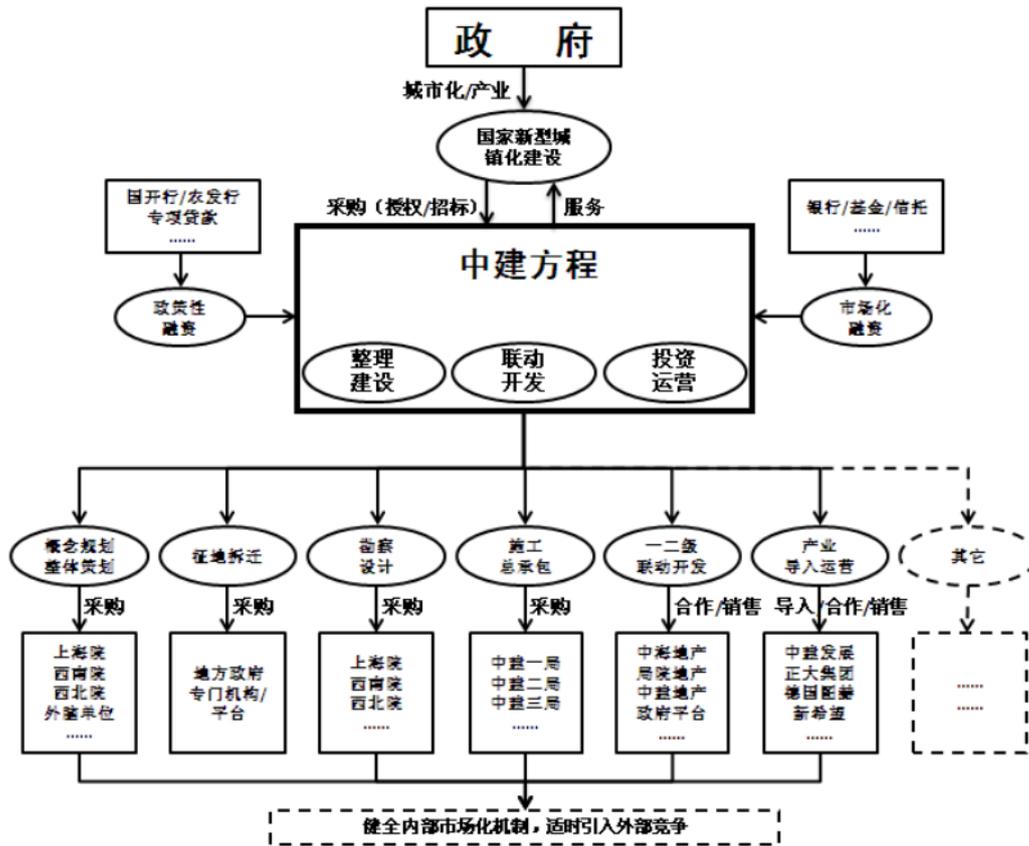
发行人土地开发业务涉及保障房项目的具体情况如下：

**表 4-6-7 发行人土地开发业务涉及保障房的项目**

项目名称	是否涉及保障房建设	是否签署协议	是否拥有产权	保障房收益率情况
北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目	是	是	否	保障房建设作为土地一级整理过程中的一部分，未单独核算保障房收益情况
北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目	是	是	否	
北京海淀区北安河城乡统筹建设项目	是	是	否	
北京市门头沟区城市运营项目	是	是	否	
天津滨海新区南部新城城市综合开发项目	是	是	是	
乌鲁木齐城北新城城市综合建设项目	是	是	否	
郑州高新区城镇综合建设项目	是	是	否	
南京市浦口区王庄旧改一级房地产开发项目	是	是	否	
上海虹口区多伦路老城区改造项目	是	是	否	
济南新东站张马片区土地一二级联动开发项目	是	是	否	
西安市未央区徐家湾地区综合改造项目	是	是	否	

发行人土地开发业务流程如下：

**图 4-6-1 发行人土地开发业务流程图**



1、土地开发业务的营运模式主要包括以下几方面：

(1)项目来源：发行人重点抓住地方政府职能转变及投融资模式变革的市场机遇，依托中国品牌的品牌、资金、基建、人才等优势，整合中建股份内外部优势资源，与优质地方政府客户就潜在合作项目进行整体协商和深层沟通，在多方互利共赢的前提下签署整体合作协议或框架协议；

(2)项目内容：针对具体的土地开发业务，中建方程就项目计划和运行提供一揽子整体解决方案，包括但不限于城镇综合建设的区域定位与策划、城市规划与设计、土地征收与拆迁、建筑规划与设计、还迁房建设、基础设施建设、产业导入与服务运营、房产开发、资产运营等；

(3)项目角色：在项目的具体运作阶段，由于中建方程负责项目的整体运作，中建方程会结合项目的咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发等具体需要，与中国建筑旗下其他业务板块子公司以及其他外部机构直接签订相关的合作或服务协议；

(4)资金保障：在具体项目运作中，中建方程作为资金提供方，一般会与地方政

府在协议中约定，由中建方程一方作为整个项目区域内土地一级整理投资项目的策划、开发、建设、运营、招商以及所涉及融资等事宜的主要合作方。因此，中建方程会根据项目的具体情况，利用自身的品牌和资信实力，积极与银行、保险、基金、证券等金融机构对接，为项目的整体运行提供资金。

## 2、土地开发业务三种营运模式的主要区别

**表 4-6-8 土地土地开发业务三种营运模式对比**

分类	城镇综合建设		
	整理建设模式	联动开发模式	投资运营模式
服务范围	一级土地整理建设（达到三通一平或七通一平条件）、安置房建设	整理建设模式收益+可能的二级土地开发	联动开发模式收益+产业导入+园区管理+通过持有的公共基础服务设施提供公共服务+参股园区企业等
项目收益来源	政府财政收入（纳入预算或人大决议）	1、整理建设好的土地移交给政府——政府出让土地（中建方程没有拿到地）获得土地出让金——通过财政专户或政府平台公司等回转一级阶段的整理成本和合同约定的固定收益； 2、整理建设好的土地移交给政府——政府出让土地（中建方程子公司拿到地）——进行二级商品房开发或进行子公司股权转让——获得开发收益或股权收益并弥补一级土地整理建设的成本。	联动开发模式收益来源+参与产业园区的管理，为园区企业提供公共服务，增厚政府税源的业绩贡献+培育的园区企业的股权增值和分红等
项目收益稳定性	通常情况下为土地实际整理成本的固定比例，由于地方政府有土地一级整理相关的规定，收益原则上是固定的	除整理建设模式下的固定收益以外，还包括具有一定不确定性的二级土地开发收益	联动开发模式收益+具有一定不确定性的产业导入或投资运营收益
项目周期	3-5 年	5-7 年	7 年-30 年

整理建设模式和联动开发模式下的土地整理固定收益为公司现阶段的主要收益来源。

## 3、土地开发业务的盈利模式：

中建方程的土地开发业务的盈利模式主要包括以下几方面：

### （1）土地整理收益

土地整理收益是指土地整理成本固定比例的税前投资回报，一般为土地实际整理成

本的一定比例；目前企业按以下两种收入确认方式。

①完工百分比法（全额法）：对于公司同时提供建造服务的投入，公司根据《企业会计准则第 15 号——建造合同》的要求，在土地整理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成本。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，采用完工百分比法确认收入。

公司具体执行的一般确认方式如下：土地一级开发合同已订立，并不可撤销；相关的经济利益很可能流入企业，对于按照完工百分比确认的收入，收入包括成本补偿和约定比例的项目管理费或投资收益；相关风险和报酬已经完全转移，公司一般在收到确权证据（如验收单、政府跟踪审计阶段性成果等）时确认收入；土地开发成本能够可靠的计量。

②摊余成本利息收入（净额法）：对于公司未提供建造服务的投入，如征地拆迁过程中的拆迁腾退款、安置费等，按照工程结算进度及相应的项目资产权利模式确认相应的金融资产或无形资产。按照其有权收取的款项，按摊余成本计量确认利息收入，实际利率在长期应收款存续期间内一般保持不变。

公司具体执行的一般确认方式如下：公司在发生上述相关投入时，将前期投入计入长期应收款，长期应收款不结转成本，待对手方支付账款时记贷方消减；年末结算时，按摊余成本内含报酬率计算资金利息，确认为土地整理收入。

## （2）地产开发收益

主要为一二级联动增值收益：充分结合国家及地方有关政策，实现土地一二级联动开发，主要通过以下两种进行二级土地开发获取土地溢价及销售利润：①公司拿到地后，与合作单位进行联合开发赚取开发收益；②公司拿到地后，通过自行开发商业地产和住宅地产获得收益。

鉴于中国建筑旗下有中海地产等专业从事房地产开发业务的公司，基于中国建筑的内部规定和业务分工考虑，中建方程不以从事房地产开发业务为主业，上述第②种方式非中建方程的主要选择。

收入成本确认：①按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》原则核算；②按照房地产生产销售的会计处理原则确认收入。

公司具体执行的一般确认原则如下：①按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投

资》原则核算；②按照房地产生产销售的会计处理原则确认收入。

### （3）产业导入和投资运营收益

该类收益未来主要来源于中建方程正在进行尝试开发的投资运营类的城镇综合建设项目，鉴于该类项目正在运行初期，目前尚未产生具体的产业导入和投资运营收益。

产业导入和投资运营的收益预计可包括：

- ① 参与产业园区的管理获取相应运营管理收益；
- ② 通过产业园区的招商引资，为当地政府培植税源，进而从政府获得相应奖励或税收减免；
- ③ 参股产业园区内的企业，积极协调各方资源促进其做大做强，进而获取股权分红或通过上市、股权转让等获取收益；
- ④ 通过未来可能持有的部分城市基础公共服务设施，如地下综合管廊、污水处理厂、水厂、电厂、供热厂等，为园区企业提供污水处理、供水供热供电等公共服务，进而获得相应收益。

收入成本确认：通过与相关企业签订服务合同等形式约定收益收取标准，以接收服务企业出具的工作量确认单为依据确认相关成本及收入。

### （4）其他相关收益

提供整体规划、PPP 咨询、概念规划、产业导入等咨询服务的收益，对持有物业进行物业管理的收益，对开发地块的道路、路灯、车站等方面的广告资源开发收益等。

## 4、BT 项目的营运模式和盈利模式

BT 是政府利用非政府资金来承建某些基础设施项目的一种投资方式。一般情况下操作模式是：政府通过合同约定，将拟建设的某个基础设施项目授予中建方程设立的项目公司，在规定的时间内，由项目公司负责该项目的投融资和建设管理，具体施工由项目公司通过招标方式确定施工单位。合同期满，项目公司将该项目有偿转让给政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。公司 BT 项目的主要收益来自于政府回购资金与公司外部融资金额和利息费用之间的差额。公司在发展初期少量项目采取 BT 模式，近两年收入占比未超过 5%，公司已逐渐减少 BT 模式运营项目。

收入成本确认：由于中建方程设立的该类项目公司主要承担投融资，不具体施工，

根据企业会计准则讲解《建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务》：如果项目公司不具体进行施工，项目公司仅作为投融资平台，则项目公司不应确认建造合同收入和成本，而是应当按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认为金融资产（长期应收款），并按照摊余成本进行后续计量。

报告期内，发行人 BT 项目收入成本明细情况如下表所示：

**表 4-6-9 发行人 BT 业务收入构成（按项目）**

单位：万元

项目名称	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
镇江新区物流大厦、科创园（三期）BT 项目	-	5,443.25	12,179.06	6,458.21
西安沣渭新区城市综合建设首期项目、西安昆明池城市综合建设项目	-	10,356.55	11,349.30	17,512.45
济南市西客站片区文化中心 BT 项目	-	-	551.00	1,317.14
延安新区市级行政中心项目	-	-	1,345.60	3,029.39
门头沟 BT 项目	-	-	-	12.70
<b>总计</b>	<b>-</b>	<b>15,799.81</b>	<b>25,424.96</b>	<b>28,329.90</b>

**表 4-6-10 发行人 BT 业务成本构成（按项目）**

单位：万元

项目名称	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
西安沣渭新区城市综合建设首期项目、西安昆明池城市综合建设项目	-	-	-	335.71
<b>总计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>335.71</b>

注：公司承做 BT 项目的主要支出为外部融资费用，根据《企业会计准则》的规定，该等融资费用计入财务费用科目中，因此绝大部分 BT 项目的营业成本为 0。

#### 5、土地开发业务和 BT 业务的主要区别：

从业务对象来看，发行人从事土地开发业务针对的是土地一级整理，最终移交给政府的主要是整理后的一级土地，并获取土地整理成本的固定比例收益；而发行人从事的 BT 业务主要针对基础设施工程建设，如政府大厦、文化中心以及少年宫、妇幼保健院等与公共服务相关的房建工程，公司负责所建设工程的投融资管理，最终获取回购款及收益，不参与土地一级整理。

从会计处理上来看，会计准则尚没有专门针对土地一级整理的规定，由于发行人获取收益固定，保障程度较高，公司从事的土地开发业务符合《企业会计准则第 15 号——建造合同》和《企业会计准则解释第 3 号》第六条所确定的建造合同的基本特征，包括：（1）先有买主（即客户），后有标底（即资产）。建造资产的造价在签订合同时已经确定；（2）资产的建设期长，一般都要跨越一个会计年度，有的长达数年；（3）所建造的资产体积大，造价高；（4）建造合同一般为不可取消的合同；（5）建造合同的标的资产通常是按照客户的要求定制的非标准资产，如不做较大改动，可能只有该客户可以使用；（6）承接建造合同的企业（施工方）仅仅就其提供的施工劳务、材料和设备等获取相关报酬，不承担标的资产所有权上的剩余风险和报酬，标的资产所有权上的剩余风险和报酬始终由客户承担，因此在整个交易过程中，并不存在标的物所有权上主要风险和报酬由施工企业转移给客户的过程，公司仅为客户提供土地整理的服务，因此，根据市场惯例，公司从事的土地开发业务采用建造合同模式进行相关会计处理；对于发行人从事的 BT 业务，公司按照企业会计准则关于《建设经营移交方式参与公共基础设施建设业务》的规定进行会计处理，项目公司仅作为投融资平台，不确认建造合同收入和成本，而是按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认为金融资产（长期应收款），并按照摊余成本进行后续计量。

#### 6、BT 业务合法合规性说明

发行人是中国建筑股份有限公司旗下的城镇综合建设平台，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。发行人前身为中国建筑股份有限公司城市综合建设部，自 2011 年起开始探索城镇综合建设领域，以土地开发为核心，专业从事城镇成片土地综合开发业务，具体包括：项目咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发、产业导入与城市运营等，为政府提供“菜单式”或“一站式”区域发展综合解决方案，打造绿色、智慧和人文的城镇生产生活空间，经营范围辐射全国，业务市场化程度高。

报告期内发行人的 BT 项目情况如下：

项目名称	合同签署日期	开工日期	竣工日期	项目进展
镇江新区物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目	2010.04（物流大厦） 2011.12（科创园三期） 2013.08（市民文化中心）	2010.08	2016.06	投资完结，收入确认中
西安沣渭新区城市综合建设首期项目	2011.01	2011.07	2013.09	已完结

项目名称	合同签署日期	开工日期	竣工日期	项目进展
西安昆明池城市综合建设项目	2013.06	2013.6.1	2015.11	投资完结，收入确认中
济南市西客站片区文化中心 BT 项目	2011.01	2011.01	2013.08	已完结
延安新区市级行政中心项目	2013.03	2013.04	2016.04	已完结
门头沟 BT 项目	2011.07	2011.10	2013.12	已完结

发行人的上述 BT 业务均由发行人之全资及/或控股子公司签署了书面合同，该等合同的内容符合相关法律法规的规定，真实、合法、有效。上述合同签订时间较早，截至报告期末均已完成项目投资及建设，部分项目正在收入确认中，部分项目已完结，其履行中未发生相关法律争议及纠纷。

发行人作为完全市场化建筑施工企业，并非地方政府融资平台公司，发行人在建的该 BT 项目通过公开招投标方式取得，已通过当地政府相关行政许可并具备实施条件，且与项目业主方签订了相应 BT 协议书，发行人 BT 项目的签订不存在违反《预算法》、《财政部、发展改革委、人民银行、银监会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）和《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）的情形。

#### （六）发行人主要客户及供应商

##### 1、主要客户

报告期内，发行人主要客户情况如下：

##### （1）销售情况

2015-2017 年及 2018 年半年度，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

表 4-6-11 2015 年度公司前五大客户情况

单位：万元，%

序号	客户名称	收入	占营业收入的比例
1	北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室	193,026.56	35.32
2	天津市滨海新区人民政府	107,986.14	19.76
3	乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	87,563.84	16.02

序号	客户名称	收入	占营业收入的比例
4	北京市门头沟区人民政府	64,001.66	11.71
5	郑州高新技术产业开发区管理委员会	63,200.85	11.57

表 4-6-12 2016 年度公司前五大客户情况

单位：万元，%

序号	客户名称	收入	占营业收入的比例
1	郑州国家高新技术产业开发区管理委员会	202,901.72	20.96
2	天津市滨海新区人民政府	180,485.40	18.64
3	乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	101,490.72	10.48
4	天津市滨海新区土地开发有限责任公司	80,722.27	8.34
5	镇江新区管委会	12,079.06	1.25

表 4-6-13 2017 年公司前五大客户情况

单位：万元，%

序号	客户名称	收入	占营业收入的比例
1	乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	283,079.56	23.81
2	天津市滨海新区人民政府	273,085.53	22.97
3	郑州高新技术产业开发区管理委员会	183,112.99	15.40
4	海淀区北部地区开发建设委员会办公室	168,869.12	14.20
5	丰台区住房和建设委员会	123,941.25	10.42

表 4-6-14 2018 年 1-6 月公司前五大客户情况

单位：万元，%

序号	客户名称	收入	占营业收入的比例
1	北京市丰台区住房和建设委员会	90,113.60	30.20
2	天津市滨海新区新城镇人民政府	81,649.52	27.36
3	郑州高新技术产业开发区管理委员会	47,421.35	15.89
4	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	22,815.73	7.65
5	北京市延庆区住房和城乡建设委员会	18,038.33	6.05

## 2、主要供应商

报告期内，发行人主要供应商情况如下：

表 4-6-15 2015 年度前五大供应商采购金额及比例

单位：万元

序号	供应商	已合并采购金额	产品	占总采购额的百分比
1	中国建筑股份有限公司	151,809.97	施工总承包	68.09%
2	中建新疆建工（集团）有限公司	26,108.94	施工总承包	11.71%
3	中国建筑第三工程局有限公司	22,395.81	施工总承包	10.04%
4	中国建筑第六工程局有限公司	19,244.90	施工总承包	8.63%
5	中国建筑第三工程局有限公司	2,361.37	工程协作	1.06%

表 4-6-16 2016 年度前五大供应商采购金额及比例

单位：万元

序号	供应商	已合并采购金额	产品	占总采购额的百分比
1	中国建筑股份有限公司	295,630.83	施工总承包	52.64%
2	中国建筑第七工程局有限公司	95,921.48	施工总承包	17.08%
3	中建新疆建工（集团）有限公司	83,164.58	施工总承包	14.81%
4	中国建筑第六工程局有限公司	45,074.48	施工总承包	8.03%
5	中建交通建设集团有限公司	27,983.70	施工总承包	4.98%

表 4-6-17 2017 年前五大供应商采购金额及比例

单位：万元

序号	供应商	已合并采购金额	产品	占总采购额的百分比
1	中国建筑股份有限公司	115,577.41	施工总承包	32.52%
2	中建新疆建工（集团）有限公司	112,542.51	施工总承包	31.67%
3	中国建筑第七工程局有限公司	87,030.69	施工总承包	24.49%
4	中国建筑第六工程局有限公司	19,349.97	施工总承包	5.44%
5	中建交通集团有限公司	3,406.05	施工总承包	0.96%

表 4-6-18 2018 年 1-6 月前五大供应商采购金额及比例

单位：万元

序号	供应商	已合并采购金额	产品	占总采购额的百分比
1	中国建筑第七工程局有限公司	47,440.28	施工总承包	58.15%
2	中国建筑股份有限公司	22,114.11	施工总承包	27.11%
3	中国建筑第六工程局有限公司	8,805.79	施工总承包	10.79%
4	中建新疆建工（集团）有限公司	2,912.37	施工总承包	3.57%
5	中国建筑上海设计研究院	273.58	设计服务	0.34%

## （七）发行人发展战略及竞争优势

### 1、发展战略

#### （1）目标业务市场

发行人将专注于城镇成片土地综合开发，重点关注城市更新、城乡统筹建设、未来城市开发等热点投资领域（包括棚户区改造与保障房建设等）。

#### 1) 城市更新

城市更新涉及调整规划和用地性质、完善基础设施及公共服务设施、治理生态环境、保护历史建筑等内容，是提升老旧城区经济发展、完善城市功能、促进产业转型升级的重要引擎。发行人将积极介入国内一线城市及部分二线城市的优质城市更新项目，专注于引领带动、高端策划和资源整合，从政府的城市规划诉求出发，谋求规划设计主导权，在城市发展定位与概念规划方面主动与当地政府深入互动，全面提升项目策划和改造项目的能力，推进以产促城、产城融合的可持续发展，使每一个城市更新项目都成为拉动城市 GDP、提升城市品质、改善生态环境、塑造城市风貌的助推器。同时，在部分地区通过联动开发，分享城市更新带来的土地增值红利，实现高杠杆下的高资本回报率。

#### 2) 城乡统筹建设

我国一二线城市周边的乡村在疏解中心城区的过密人口、转移过多过重的城市功能、改善城市面貌和人居生态环境等方面，都发挥着重要的不可替代的作用。发行人将积极参与一二线城市城乡统筹综合发展项目的开发建设，充分利用城乡统筹的政策优势和产业链最全的企业优势，履行央企社会责任，抓住乡村建设、基础设施、公共服务、产业结构调整等方面的融合机会，因地制宜，以政府主导、市场化运作为原则，对城市周边乡村进行重新定位与策划设计，重视人口导入、职住功能平衡、城市功能完善等因素，拓宽乡镇的既有发展空间，实现农用土地的有效利用和不断增值，实现以工促农、以城带乡、城乡互动、协调发展。

#### 3) 未来城市开发

为实现以人为本的新型城镇化，创造和谐宜居的城市环境，地方政府对城市升级存在迫切需求。发行人将主动拓展未来城市开发，涵盖智慧城市、低碳城市、海绵城市等城市新区投资，旨在提供概念规划设计、房建及基建施工、环境综合治理、产业发展服

务、公共服务配套和城市综合运营的一揽子解决方案，积极融入生态、智慧、人文等以人为本的核心理念与价值取向，着力描绘现代都市的全新未来图景，打造具有创新示范意义的高端城镇综合建设项目，延续在土地整理、城市更新、民生工程等方面传统优势的同时，也通过高端对接、规划先行、集成组装优势，实现投资升级，树立发行人的高端品牌形象。

## （2）目标区域市场

十三五期间，发行人将紧随国家“一带一路”、“新型城镇化”等重大战略，重点聚焦核心城市，稳步扩大国内市场，总体形成“10+X”的区域市场布局。

### 1) 国内区域市场

十二五期末，中国建筑发布了北京、上海等 40 个目标城市的投资环境分析报告，其中包含 17 个中国建筑二级机构总部所在城市和 23 个业务发展优势城市。这些城市多数为国内一二线城市，分布在“一带一路”沿线、国内 10 大城市群和 10 个主要的国家级新区，经济发展稳定，政府财政收入良好，未来城市发展极具潜力，投资风险较低。同时，二级机构在这些城市中拥有政商关系融洽的优势，获取项目信息及时，在项目拓展、项目实施过程中易于内部协同，共同发展。

发行人将高度重视目标市场的市场容量优势、产业蜕变机遇、溢出辐射效应及标杆示范作用，积极在城市中心、城市副中心以及城乡结合区域实施立体化布局，打造标杆性项目，彰显领先者的品牌形象。同时利用地缘优势，坚持“区域聚焦，协同联动，取长补短，集中资源，精耕细作”的理念，实现合作共赢。

在十三五期间，发行人将坚持聚焦发展的策略，坚持“审慎投资、有取有舍”的原则，已有良好投资布局的城市中，继续深耕细作，打造标杆示范项目，稳步提升市场份额；在拓展新城市方面，高度重视京津冀、长三角、长江经济带等国家级城市群、“一带一路”国内沿线节点城市和国家级新区的投资机遇，通过对其财政收入、经济总量、人口总量、房地产市场容量及银行存款等五个方面的投资环境分析，主攻一二线城市，优中选强，审慎选择项目规模体量大、N 位一体带动明显、商业模式可复制的项目进行投资。最终主要在北京、上海、深圳、郑州、南京、天津、杭州、济南、西安、青岛 10 个城市实现布局，并以北京、上海两地为核心目标城市。

### 2) 海外区域市场

发行人暂不设置海外拓展目标，但将关注海外投资机会，为未来发展奠定基础。

### （3）商业模式发展战略

打造新型城镇化建设综合投资平台，需要依托中国建筑品牌、资金、人才以及协同优势，强化“政企合作”与“产融结合”两大驱动力量，构建城镇综合建设业务全产业链经营模式。发行人以政企合作与产融结合驱动的全产业链经营的业务模式，涵盖了政府客户、金融机构、中国建筑各大业务板块以及发行人的战略合作伙伴等相关方，理顺了各方在城镇综合建设业务中的作用和关系，能够形成强大的市场竞争力。

#### 1) 政企合作

发行人将围绕新型城镇化建设，重点抓住政府职能转变及投融资模式变革的市场机遇，依托中国建筑品牌、资金、人才以及“四位一体”优势，整合中国建筑各业务板块资源，通过一二三级联动，大力推进“政府引导、市场主导”的城镇综合建设项目，实现政企优势互补、利益共享。

#### 2) 产融结合

产融结合是社会资源实现高效配路的途径，是企业多元化经营的选择，是企业实力增长和规模扩张的需要，是企业降低交易费用和节约经营成本的方式，是企业创造协同联动价值的模式。

FEPC（融资+项目总承包）是建筑产业链中“产融结合、一融多产”的典型业务模式。其中，“一融”即指发行人的金融投资业务；“多产”即为广义的项目总承包，其范畴涵盖“设计、采购（规划商、金融服务商、开发商、运营商等）、建设”等全产业链一体化服务。FEPC 是发行人依托中国建筑“四位一体”优势，实现产业资本和金融资本有效结合，拓展新型业务的必由之路和基本模式。

发行人将利用国内外金融格局和金融政策变化与调整的窗口期，依托中国建筑和发行人的金融平台，积极与银行、保险、基金、证券等金融机构对接，充分利用结构性融资、表外融资等新型融资方式，实现资源、产业、资本的良性互动，进而实现城镇综合建设业务的快速扩张。在项目实施过程中，发行人通过一二三级开发的紧密交错运行，形成资金滚动运用、高速周转和高效增值的资本运作模式，以同一笔资金支撑多项业务，实现资金和利润回流的循环利用，从而实现自有资本的高效率运作。

### 3) 全产业链经营

全产业链经营是指以客户需求为导向，整合中国建筑内外部优势资源，提供一揽子解决方案，对城镇综合建设的区域定位与策划、城市规划与设计、土地征收与拆迁、建筑规划与设计、还迁房建设、基础设施建设、产业导入与服务运营、房产开发、资产运营等全产业链的各个环节进行全面管控。发行人将基于全产业链经营能力，推进与地方政府的全面战略合作，通过共建融投资平台、共同研发商业模式等形式，提供区域发展所需的城镇咨询、金融创新、资源整合、投资开发等业务，成为政府城镇综合建设的首选合作对象。

发行人将从优化收益结构、优化成本结构和稳定目标利润三方面科学设计项目运作模式：1.优化收益结构：采用公共物品供给捆绑模式配补收益来源，通过增补资源开发权弥补收益不足，通过授权提供配套服务拓展盈利链条，通过开发副产品增加收益来源，通过冠名公共产品提高社会声誉。2.优化成本结构：一方面通过打包运作形成规模经济降低成本，另一方面通过技术和管理创新节约成本。3.稳定目标利润：对于运营收益偏低的公共产品，通过与收益较高的公共产品相互捆绑，提高目标利润的可持续性；对于运营风险较大，或投资回报难以预测的公共产品，通过合理设定保底量提高获利稳定性。

## 2、竞争优势

### （1）中国品牌的品牌优势

中国建筑是位居 23 位的世界百强责任央企，凭借雄厚资金实力、良好商业信誉和重点建设先锋的形象，深得政府和社会各界信赖。作为中国建筑全资子公司，发行人在城镇综合建设业务方面具有得天独厚的优势。发行人是代表中国建筑积极参与和引领新型城镇化建设业务的专业化平台，能够与国内各级政府建立联系，与优秀的地方合作伙伴发展和投资地标式开发项目，并借助中国建筑的声誉争取新客户。

### （2）产业链的集成优势

发行人以政企合作与产融结合为驱动的全产业链经营模式为核心业务模式，不断聚合放大中国建筑产业链要素齐全的独特优势，通过项目咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发、产业导入与城市运营等，积极参与棚户区改造、保障房建设、城市更新、城乡统筹建设和未来城市开发等领域，最终搞活区域、吸引优质产业、吸纳外来人口、增加财政税收、创造就业岗位，从而解决民生之所急，匹配政府之所需，

创新发展之所求，积极探索富有中建特色、具有示范效应的新型城镇化建设之路。

### （3）强大的市场开拓能力

发行人以国内主要的一、二线城市作为重点拓展城市，这些目标城市经济发展稳定，政府财政收入良好，未来发展极具潜力，投资风险较低。同时，基于中国建筑几十年来的项目合作经验，政商关系融洽，政府信任度高，在项目承接方面具有明显优势。同时，中国建筑于全球 27 个国家和地区的成功经验，也有利于发行人未来拓展庞大的海外市场。

### （4）先进的城市发展理念

发行人遵循国家“以人为本、优化布局、生态文明、传承文化”的新型城镇化开发原则，不以简单“造城”、“造项目”为目的，而是从前端策划入手，参与城市控规等顶层设计，积极引入和应用世界最先进的建筑技术和城市发展理念，着力塑造城市特色风貌、营造城市宜居环境、完善城市管理服务，建设智慧城市、生态城市、人文城市。

### （5）丰富的项目管理经验

发行人的前身是中国建筑股份有限公司城市综合建设部，自 2011 年起开始探索城镇综合建设领域，目前市场布局已遍及北京、上海、天津、广东等国内十余个省市，打造了北京海淀北部新城项目、上海重固镇综合开发项目、西安徐家湾综合改造项目等各类项目数十个，积累了丰富的城镇综合建设投资经验。

## 七、发行人最近三年及一期内是否存在违法违规及受处罚情况

公司最近三年及一期内不存在重大违法违规行为，亦不存在因此受到重大行政处罚的情况。

## 八、关联交易

### （一）发行人的关联方

#### 1、母公司和子公司

发行人母公司情况详见第五节第二部分：发行人股权结构。

发行人子公司情况详见第五节第三部分：发行人权益投资基本情况。

#### 2、联营企业

发行人联营企业情况详见第五节第三部分：发行人权益投资基本情况。

### 3、发行人的其他关联方

截至 2018 年 6 月末，发行人其他关联方情况如下：

**表 4-8-1 发行人其他关联方情况**

关联方	与本公司之关系
中国建筑一局（集团）有限公司	与本公司同一母公司
中国建筑第三工程局有限公司	与本公司同一母公司
中国建筑第六工程局有限公司	与本公司同一母公司
中国建筑第七工程局有限公司	与本公司同一母公司
中国建筑第八工程局有限公司	与本公司同一母公司
中建新疆建工（集团）有限公司	与本公司同一母公司
中建交通建设集团有限公司	与本公司同受母公司控制
中国建筑装饰集团有限公司	与本公司同一母公司
中国中建设计集团有限公司	与本公司同一母公司
甘肃中建市政工程勘察设计院	与本公司同受母公司控制
中国中建地产有限公司	与本公司同一母公司
中建财务有限公司	与本公司同一母公司
北京新牧置业发展有限公司	本公司所属子公司受其重大影响

#### （二）关联交易决策权限、决策程序和定价机制

公司制定了《关联交易、投资者关系及信息披露管理规定》，对公司的关联交易事项作出了明确规定，具体内容：明确了关联人和关联交易的范围，对关联交易的一般管理制度、审核回避制度、决策权限等作出了明确要求。对于关联交易定价，《关联交易、投资者关系及信息披露管理规定》明确规定原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，同时关联交易根据其交易性质、交易金额由股东、董事会和总经理决定。

#### （三）关联交易

##### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

2015-2017 年及 2018 年半年度，发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况如下：

**表 4-8-2 发行人关联交易情况**

单位：万元

关联方名称	交易内容	定价方式	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
中国中建设计集团有限公司	接受劳务	按照协议约定定价	-	1,249.59	4,937.41	1,044.36
中国建筑第三工程局有限公司	工程协作	按照协议约定定价	-	-	-	2,361.37
中国建筑第六工程局有限公司	工程发包	按照协议约定定价	8,805.79	19,349.97	45,074.48	19,244.90
中国建筑第七工程局有限公司	工程发包	按照协议约定定价	47,440.28	87,030.69	95,921.48	
中国建筑第三工程局有限公司	工程发包	按照协议约定定价	-	-	5,779.96	22,395.81
中国建筑第一工程局有限公司	工程发包	按照协议约定定价	-	317.65	3,093.39	
中国建筑股份有限公司	工程发包	按照协议约定定价	22,114.11	115,577.41	295,630.83	151,809.97
中建交通集团有限公司	工程发包	按照协议约定定价	-	3,406.05	27,983.70	-
中建新疆建工(集团)有限公司	工程发包	按照协议约定定价	2,912.37	112,542.57	83,164.58	26,108.94
中国建筑上海设计研究院	设计服务	按照协议约定定价	273.58	-	-	-
甘肃中建市政工程勘察设计院	接受劳务	按照协议约定定价	-	24.97	-	-

## 2、资金拆借

2015-2017 年末及 2018 年 6 月末，发行人资金拆借情况如下：

表 4-8-3 发行人资金拆借情况

单位：万元

资金往来方名称	2018 年 6 月末往来资金余额	2017 年末往来资金余额	2016 年末往来资金余额	2015 年末往来资金余额
<b>拆出资金</b>				
中建（上海）新型城镇化投资发展有限公司	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-
郑州中建健湖置业有限公司	50,000.00	50,000.00	-	-
<b>拆入资金</b>				
中国建筑	100,000.00	100,000.00	100,000.00	140,000.00
中建财务有限公司	250,000.00	250,000.00	37,000.00	100,000.00

公司上述资金拆借行为主要为满足集团内公司生产经营的资金需要所进行，用于补充流动资金或专项资金投放。出借方不存在违规收入，该等资金拆借行为均按照《中建方程投资发展有限公司资金管理规定》履行审批、划拨、使用程序，不存在其他非经营

性往来占款的情况，相关资金往来和资金拆借行为符合法律、法规的规定。

### 3、担保

截至 2018 年 6 月末，发行人的关联担保情况如下：

**表 4-8-4 发行人关联担保情况**

单位：万元

担保方	被担保单位	担保余额（万元）	担保期限
中国建筑股份有限公司	中建方程投资发展集团有限公司	18,500.00	2015.1.26-2018.12.15
中国建筑股份有限公司	中建方程投资发展集团有限公司	20,600.00	2014.3.19-2019.3.18
中国建筑股份有限公司	中建方程投资发展集团有限公司	30,000.00	2017.10.30-2022.10.30
中国建筑股份有限公司	中建方程投资发展集团有限公司	70,000.00	2018.4.26-2023.4.26

注：发行人于 2017 年 10 月 30 日发行“17 方程 01”非公开公司债券，发行规模为 3 亿元，期限为 3 年期，特殊期限为 1+1+1 年，由中国建筑进行担保，担保期限为债券到期后两年止。发行人于 2018 年 4 月 26 日发行“18 方程 01”非公开公司债券，发行规模为 7 亿元，期限为 3 年期，特殊期限为 1+1+1 年，由中国建筑进行担保，担保期限为债券到期后两年止。

### 4、关联方应收、应付款项情况

截至 2018 年 6 月末，发行人与关联方的资金往来余额情况如下：

**表 4-8-5 发行人关联方应收、应付款项情况**

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
其他应收款	中国建筑股份有限公司	105,574.99	105,075.93	101,633.03	101,615.60
	中国中建地产有限公司	-	0.01	80,654.99	87,121.78
	中国建筑第六工程局有限公司	42,935.59	37,150.59	434.45	7,058.32
	中建地产（天津）有限公司	-	-	6,417.00	-
	中国建筑第三工程局有限公司	5,020.15	5,003.26	-	2.72
	中国建筑第七工程局有限公司	22,990.97	22,990.97	-	-
应收股利	中建遵义新蒲建设发展有限公司	574.69	574.69	574.69	574.69
应收利息	中建（上海）新型城镇化投资发展有限公司	1.33	1.33	-	-
预付账款	中国建筑第六工程局有限公司	7,033.82	5,988.01	231.14	231.14
	中国建筑股份有限公司	6,797.75	4,677.74	9,688.47	13,574.85

项目名称	关联方	2018年6月末	2017年末	2016年末	2015年末
长期应收款	西安佳枫置业有限公司	31,008.35	31,008.35	31,008.35	31,008.35
	中建(上海)新型城镇化投资发展有限公司	-	-	4,000.00	-
一年内到期的非流动资产	中建(上海)新型城镇化投资发展有限公司	4,000.00	4,000.00	-	-
	郑州中建健湖置业有限公司		50,000.00	-	-
应付票据	中国建筑股份有限公司	-	-	-	29,495.69
应付利息	中国建筑股份有限公司	236.29	236.29	236.29	-
应付账款	中国建筑股份有限公司	97,441.86	128,955.25	97,481.51	73,897.43
	中国建筑第六工程局有限公司	34,235.06	34,057.52	48,607.70	23,934.88
	中建新疆建工(集团)有限公司	81,834.38	97,257.11	56,439.29	15,833.83
	中国建筑第三工程局有限公司	5,072.87	6,790.42	5,827.55	9,947.59
	中国中建设计集团有限公司	1,381.49	1,627.00	1,423.05	535.87
	中国建筑装饰集团有限公司	7.34	7.34	7.34	7.34
	中国建筑第一工程局有限公司	334.11	334.11	753.74	-
	中建交通集团有限公司	3,635.68	5,843.92	3,517.67	-
	中国建筑第七工程局有限公司	63,132.86	55,547.63	47,489.56	-
	中建财务有限公司	45,000.00	45,000.00	-	-
其他应付款	中国建筑股份有限公司	198,329.79	234,623.47	236,814.21	171,034.18
	中国建筑第八工程局有限公司	70,221.36	82,821.36	69,981.36	13,653.23
	中国中建设计集团有限公司	2,603.32	2,603.32	2,603.32	2,603.32
	中国建筑第六工程局有限公司	40,165.54	40,165.54	227.54	227.62
	中国建筑第三工程局有限公司	556.18	556.18	331.54	26.65
	中国中建地产有限公司	19,875.78	27,545.88	-	-
	北京新牧置业发展有限公司	-	2,188.95	2,154.04	2,141.18
	上海上城实业集团有限公司	-	-	6,344.07	6,184.15
	中国建筑一局(集团)有限公司	10,000.00	10,000.00	-	-
	中建交通建设集团有限公司	19.60	19.60	19.60	-
	中国建筑第七工程局有限公司	997.15	997.15	-	-
	中建新疆建工(集团)有限公司	10,000.00	10,000.00	832.64	-
预收账款	中建地产(天津)有限公司	-	-	33,280.00	-
长期应付款	中国建筑第七工程局有限公司	8,726.14	8,726.14	4,157.92	-
	中国建筑股份有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

## 5、向关联方出售资产、股权

表 4-8-6 发行人向关联方出售资产、股权情况

关联方名称	交易内容	关联关系	账面价值	评估价值	转让价格
中国建筑第七工程局有限公司	出售股权	同一母公司控制	6,000.00	7,772.48	6,600.00

2016 年 5 月 5 日，发行人与中国建筑第七工程局有限公司签署股权转让协议，发行人将持有的中建（南阳）城市建设开发有限公司的 20%股权转让给中国建筑第七工程局有限公司，转让价 6,600.00 万元。

## 九、内部管理制度

### （一）会计核算与财务管理制度

在财务管理方面，发行人根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合自身经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度，制定了《财务关账与报告管理规定》、《全面预算管理规定》、《财务部门内部岗位牵制管理实施细则》、《会计档案管理规定》等细则，明确由公司财务部门负责公司的财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理。

公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，同时建立了定期轮岗制度，提高财务管理效率，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

另外，根据《中国建筑股份有限公司资金管理规定》，建筑股份二级子公司（包括发行人）须在中建财务有限公司（以下简称“财务公司”）开立账户，通过财务公司实施资金集中管理，提高资金周转速度和使用效率。二级子公司需要使用资金时，向财务公司传达划款指令，由财务公司执行资金的划款、支付工作。

### （二）风险控制制度

发行人制定了《投资管理规定》、《内部控制审计规定》、《内部审计工作规定》、《内部审计管理规定》等风险控制制度，建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。在重大议题进行决策之前相关职能部门应当就提案进行技术咨询、风险规避等综合评估，重大决策由公司董常会集体讨论表决通过。

### （三）重大事项决策制度

发行人的重大事项决策程序按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《总经理常务会议事规则》以及公司其他管理制度的规定进行。根据《公司章程》和《董常会议事规则》，公司不设股东会，股东为权力机构，负责决定公司重大事项。公司设立董事会，董事会是公司经营管理的决策机构，董事会对股东负责，执行股东决定和制定实施方案，决定公司的生产经营计划和投资方案。公司设总经理一名，总经理按照《公司章程》和《总经理常务会议事规则》依法行使职权。总经理主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决定，组织实施公司年度经营计划和投资方案，对董事会负责。

## 十、信息披露事务与投资者关系管理

公司制定了《关联交易、投资者关系及信息披露管理规定》，对公司的投资者关系管理和信息披露管理作出了明确规定。投资者关系管理方面，《关联交易、投资者关系及信息披露管理规定》明确，公司董事长是公司投资者关系管理的第一责任人，公司办公室具体负责协调和组织投资者关系的日常管理事务，是公司信息汇集及对外披露的部门。信息披露管理方面，《关联交易、投资者关系及信息披露管理规定》明确，公司的披露信息包括：定期报告和临时报告。年度报告、中期报告为定期报告。公司应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内编制并披露上一年年度报告，在每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，编制并披露本年度中期报告。公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露工作的第一责任人，办公室负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜。

## 第五节 财务会计信息

### 一、最近三年及一期的财务报表

发行人 2015 年度合并口径财务报告经过普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了标准无保留意见审计报告（普华永道中天审字[2016]第 26262 号）。发行人 2016 年度合并口径财务报告经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了标准无保留意见审计报告（大华审字[2017]001888 号）。发行人 2017 年度合并口径财务报告经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了标准无保留意见审计报告（大华审字[2018]006062 号）。发行人 2018 年半年度合并口径财务报告未经审计。除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及的 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度的财务数据均为发行人合并报表口径。

#### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

表 5-1-1 最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年半年度	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>流动资产</b>				
货币资金	1,014,605.43	739,767.85	635,639.35	375,069.87
应收账款	-	-	1,197.48	2,342.63
预付款项	155,274.65	153,574.74	210,772.71	136,788.67
应收利息	1,512.08	5.88	-	-
应收股利	574.69	574.69	574.69	574.69
其他应收款	212,490.87	184,093.48	192,817.40	212,596.97
存货	78,837.65	76,462.89	584,814.16	146,414.12
一年内到期的非流动资产	74,693.59	79,997.92	31,988.94	31.34
其他流动资产	45,703.92	36,259.53	9,009.08	543.67
<b>流动资产合计</b>	<b>1,583,692.87</b>	<b>1,270,736.99</b>	<b>1,666,813.80</b>	<b>874,361.96</b>
<b>非流动资产</b>				
长期应收款	3,571,568.51	3,258,059.00	1,407,722.17	947,522.31
长期股权投资	334,915.49	345,752.48	99,916.90	90,611.51

项目	2018 年半年度	2017 年末	2016 年末	2015 年末
固定资产	789.22	738.76	1,166.45	1,291.94
无形资产	34.17	32.98	7.76	-
商誉	-	-	44.20	44.20
长期待摊费用	149.09	30.32	66.22	118.36
递延所得税资产	655.20	446.18	0.42	0.42
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,908,111.69</b>	<b>3,605,059.73</b>	<b>1,508,924.12</b>	<b>1,039,588.74</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,491,804.56</b>	<b>4,875,796.71</b>	<b>3,175,737.92</b>	<b>1,913,950.70</b>
<b>流动负债</b>	-	-	-	-
短期借款	260,000.00	250,000.00	37,000.00	150,000.00
应付票据	-	-	-	29,495.69
应付账款	1,220,081.13	1,243,619.84	459,910.82	237,388.27
预收款项	198,450.47	67,473.23	97,707.28	17,194.01
应付职工薪酬	6,832.79	8,674.70	6,363.24	5,988.91
应交税费	30,102.17	37,824.72	25,586.85	22,280.15
应付利息	6,512.71	2,632.73	1,165.12	868.53
应付股利	-	-	-	338.88
其他应付款	362,226.62	424,726.86	323,624.31	197,002.35
一年内到期的非流动负债	92,290.11	99,805.87	71,705.87	101,150.00
其他流动负债	46,607.55	44,992.17	15,676.14	40,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,223,103.55</b>	<b>2,179,750.14</b>	<b>1,038,739.63</b>	<b>801,706.79</b>
<b>非流动负债</b>	-	-	-	-
长期借款	1,785,556.07	1,368,152.82	1,090,805.82	206,811.00
应付债券	99,860.34	29,959.40	-	-
长期应付款	108,726.14	108,726.14	104,157.92	100,000.00
递延收益	-	-	-	154.59
递延所得税负债	-	-	668.47	671.21
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,994,142.56</b>	<b>1,506,838.36</b>	<b>1,195,632.21</b>	<b>307,636.80</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,217,246.11</b>	<b>3,686,588.50</b>	<b>2,234,371.84</b>	<b>1,109,343.59</b>
<b>所有者权益</b>	-	-	-	-
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	92,172.12	92,172.12	92,172.12	92,172.12

项目	2018 年半年度	2017 年末	2016 年末	2015 年末
盈余公积	431.16	431.16	431.16	309.33
未分配利润	143,030.87	120,283.69	55,294.50	27,879.90
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>735,634.16</b>	<b>712,886.97</b>	<b>647,897.79</b>	<b>620,361.35</b>
少数股东权益	538,924.29	476,321.25	293,468.28	184,245.76
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,274,558.45</b>	<b>1,189,208.22</b>	<b>941,366.07</b>	<b>804,607.11</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,491,804.56</b>	<b>4,875,796.71</b>	<b>3,175,737.92</b>	<b>1,913,950.70</b>

## 2、合并利润表

表 5-1-2 最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>298,387.18</b>	<b>1,188,897.04</b>	<b>968,200.93</b>	<b>546,457.61</b>
减：营业成本	218,714.25	1,005,757.83	872,280.51	472,095.78
营业税金及附加	522.53	2,510.15	1,412.02	5,582.31
销售费用	1,510.51	1,146.68	-	16.26
管理费用	10,284.16	27,253.64	18,470.23	18,048.82
财务费用	12,220.93	20,504.73	19,366.45	12,683.96
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,072.37	5,803.47	4,480.38	4,529.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,072.37	5,381.24	4,480.38	3,341.26
资产处置损失	-2.24	-5.27	-14.92	-
其他收益	-	1,257.60	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>56,204.92</b>	<b>138,779.82</b>	<b>61,137.18</b>	<b>42,560.29</b>
加：营业外收入	50.48	356.05	221.60	220.13
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	-	47.89	286.56	5.24
其中：非流动资产处置损失	-	-	1.03	4.94
<b>三、利润总额（损失以“-”号填列）</b>	<b>56,255.40</b>	<b>139,087.98</b>	<b>61,072.21</b>	<b>42,775.17</b>
减：所得税费用	15,180.60	34,553.71	16,894.57	10,506.54
<b>四、净利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>41,074.80</b>	<b>104,534.27</b>	<b>44,177.64</b>	<b>32,268.63</b>

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
归属于母公司所有者的净利润	22,747.19	64,989.18	27,536.44	22,536.52
少数股东损益	18,327.61	39,545.08	16,641.20	9,732.12
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>41,074.80</b>	<b>104,534.27</b>	<b>44,177.64</b>	<b>32,268.63</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	22,747.19	64,989.18	27,536.44	22,536.52
少数股东综合收益	18,327.61	39,545.08	16,641.20	9,732.12

### 3、合并现金流量表

表 5-1-3 最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<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	422,683.08	1,005,265.32	567,556.14	377,111.08
收到的税费返还	1.44	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	336,729.71	1,055,657.75	724,689.36	241,862.44
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>759,414.23</b>	<b>2,060,923.06</b>	<b>1,292,245.49</b>	<b>618,973.51</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	467,538.20	1,897,684.77	1,165,761.56	672,627.43
支付给职工以及为职工支付的现金	10,546.53	20,022.94	16,197.58	12,848.12
支付的各项税费	46,367.40	56,180.46	25,022.77	10,337.67
支付其他与经营活动有关的现金	431,329.20	808,229.14	577,983.92	214,948.68
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>955,781.33</b>	<b>2,782,117.32</b>	<b>1,784,965.84</b>	<b>910,761.89</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-196,367.10</b>	<b>-721,194.25</b>	<b>-492,720.34</b>	<b>-291,788.38</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	6,000.00	190,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	600.00	1,188.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.00	27.30	44.16	-
收到其他与投资活动有关的现金	8,139.02	968.48	22.13	103,189.65
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>8,140.02</b>	<b>995.79</b>	<b>6,666.30</b>	<b>294,378.20</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	322.79	193.98	264.64	165.10
投资支付的现金	5,000.00	140,160.00	11,425.00	191,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	33,561.06

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
处置子公司及其他营业单位流出的现金净额	-	348.98	-	183.00
支付其他与投资活动有关的现金	8,751.07	50,030.62	4,000.00	18,508.35
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>14,073.86</b>	<b>190,733.57</b>	<b>15,689.64</b>	<b>243,417.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,933.84</b>	<b>-189,737.78</b>	<b>-9,023.35</b>	<b>50,960.69</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	33,877.00	170,360.33	112,200.00	90,333.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,335.00	170,360.33	112,200.00	90,333.00
取得借款收到的现金	534,700.00	1,082,374.00	1,189,000.69	449,376.31
发行债券收到的现金	69,895.00	29,955.00		-
收到其他与筹资活动有关的现金	11,000.00			-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>649,472.00</b>	<b>1,282,689.33</b>	<b>1,301,200.69</b>	<b>539,709.31</b>
偿还债务支付的现金	114,512.50	183,200.00	487,450.00	309,882.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,820.97	84,392.20	45,437.53	27,752.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,601.25	1,683.30	190.55	1,145.13
支付其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	36.60	6,000.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>172,333.47</b>	<b>267,628.80</b>	<b>538,887.53</b>	<b>337,634.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>477,138.53</b>	<b>1,015,060.53</b>	<b>762,313.16</b>	<b>202,074.74</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>274,837.58</b>	<b>104,128.50</b>	<b>260,569.47</b>	<b>-38,752.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额	739,767.85	635,639.35	375,069.87	413,822.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,014,605.43</b>	<b>739,767.85</b>	<b>635,639.35</b>	<b>375,069.87</b>

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

表 5-1-4 最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年半年度	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>流动资产</b>				
货币资金	144,143.02	165,387.25	133,775.65	203,007.85

项目	2018 年半年度	2017 年末	2016 年末	2015 年末
预付款项	32.03	15,032.03	25.73	29.90
应收利息	2,115.99	1.33	247.50	152.71
应收股利	574.69	574.69	574.69	574.69
其他应收款	327,264.86	244,502.80	280,058.60	204,118.98
一年内到期的非流动资产	225,000.00	154,000.00	110,000.00	19,000.00
一年内到期的委托贷款	-	-	-	-
其他流动资产	4.85	-	-	9,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>699,135.43</b>	<b>579,498.10</b>	<b>524,682.16</b>	<b>435,884.13</b>
<b>非流动资产</b>				
委托贷款	60,000.00	-	-	-
长期应收款	125,469.49	252,669.49	107,669.49	105,900.00
长期股权投资	1,182,121.57	1,057,891.25	809,137.70	731,040.60
固定资产	99.86	114.94	67.95	77.14
长期待摊费用	1.02	7.15	19.40	31.66
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,367,691.93</b>	<b>1,310,682.82</b>	<b>916,894.55</b>	<b>837,049.39</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,066,827.37</b>	<b>1,890,180.92</b>	<b>1,441,576.71</b>	<b>1,272,933.52</b>
<b>流动负债</b>				
短期借款	260,000.00	250,000.00	37,000.00	100,000.00
应付账款	2.85	2.85	-	-
应付职工薪酬	3,374.28	3,239.77	2,050.29	2,397.29
应交税费	374.08	540.86	482.68	405.76
应付利息	4,379.46	491.48	236.29	236.29
其他应付款	897,893.55	805,814.47	690,311.17	473,616.25
其他流动负债	159.73	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,166,183.94</b>	<b>1,060,089.43</b>	<b>730,080.42</b>	<b>576,655.58</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-
应付债券	99,860.34	29,959.40	-	-
长期应付款	200,000.00	200,000.00	110,000.00	100,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>303,860.34</b>	<b>233,959.40</b>	<b>114,000.00</b>	<b>100,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,470,044.28</b>	<b>1,294,048.83</b>	<b>844,080.42</b>	<b>676,655.58</b>
<b>股东权益</b>				

项目	2018 年半年度	2017 年末	2016 年末	2015 年末
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	93,184.66	93,184.66	93,184.66	93,184.66
盈余公积	431.16	431.16	431.16	309.33
未分配利润	3,167.27	2,516.27	3,880.46	2,783.95
<b>所有者权益合计</b>	<b>596,783.09</b>	<b>596,132.09</b>	<b>597,496.29</b>	<b>596,277.94</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,066,827.37</b>	<b>1,890,180.92</b>	<b>1,441,576.71</b>	<b>1,272,933.52</b>

## 2、母公司利润表

表 5-1-5 最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>499.56</b>	<b>63.54</b>	-	<b>2,361.37</b>
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	82.86	122.21	142.78	430.69
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,681.15	10,152.17	7,493.62	7,511.84
财务费用	-2,684.12	-6,692.60	-1,411.43	-3,827.63
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,231.32	2,185.92	7,429.41	4,668.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,231.32	2,185.92	4,764.40	3,479.70
<b>二、营业利润</b>	<b>650.99</b>	<b>-1,332.32</b>	<b>1,204.44</b>	<b>2,914.71</b>
加：营业外收入	-	316.72	13.91	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	-	0.21	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	0.21	-	-
<b>三、利润总额（损失以“-”号填列）</b>	<b>650.99</b>	<b>-1,015.82</b>	<b>1,218.35</b>	<b>2,914.71</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>四、净利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>650.99</b>	<b>-1,015.82</b>	<b>1,218.35</b>	<b>2,914.71</b>
<b>五、其他综合收益的税后净</b>	-	-	-	-

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
额				
六、综合收益总额	650.99	-1,015.82	1,218.35	2,914.71

### 3、母公司现金流量表

表 5-1-6 最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<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	-	67.35	-	502.45
收到的税费返还	-			-
收到其他与经营活动有关的现金	591,802.02	527,600.10	1,879,395.24	781,817.17
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>591,802.02</b>	<b>527,667.45</b>	<b>1,879,395.24</b>	<b>782,319.62</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	15,238.11	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	3,093.42	6,639.77	6,112.48	4,857.18
支付的各项税费	864.27	1,112.80	643.67	330.05
支付其他与经营活动有关的现金	508,807.90	411,258.76	1,738,532.13	694,558.67
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>512,765.59</b>	<b>434,249.43</b>	<b>1,745,288.28</b>	<b>699,745.90</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>79,036.42</b>	<b>93,418.02</b>	<b>134,106.96</b>	<b>82,573.71</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-		48,627.90	190,000.00
取得投资收益收到的现金	-		3,304.40	1,188.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	53,494.88	187,382.90	69,714.32	112,747.54
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>53,494.88</b>	<b>187,382.90</b>	<b>121,646.62</b>	<b>303,936.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	60.66	11.10	57.10
投资支付的现金	122,999.00	211,916.00	122,600.00	398,000.00

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-			-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-			-
支付其他与投资活动有关的现金	102,226.07	356,563.00	141,769.49	182,947.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>225,225.07</b>	<b>568,539.66</b>	<b>264,380.59</b>	<b>581,004.10</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-171,730.19</b>	<b>-381,156.76</b>	<b>-142,733.97</b>	<b>-277,068.01</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-			-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-			-
取得借款收到的现金	100,000.00	270,000.00	104,000.00	200,000.00
发行债券收到的现金	69,895.00	29,955.00		-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	90,000.00	10,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>169,895.00</b>	<b>389,955.00</b>	<b>114,000.00</b>	<b>200,000.00</b>
偿还债务支付的现金	90,000.00	57,000.00	163,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,445.46	13,568.06	11,605.19	6,200.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		36.60	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>98,445.46</b>	<b>70,604.66</b>	<b>174,605.19</b>	<b>6,200.81</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>71,449.54</b>	<b>319,350.34</b>	<b>-60,605.19</b>	<b>193,799.19</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>			<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-21,244.23</b>	<b>31,611.60</b>	<b>-69,232.20</b>	<b>-695.11</b>
加：年/期初现金及现金等价物余额	165,387.25	133,775.65	203,007.85	203,702.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>144,143.02</b>	<b>165,387.25</b>	<b>133,775.65</b>	<b>203,007.85</b>

## 二、合并报表的范围变化

### （一）2018 年半年度合并范围变化情况

表 5-2-1 2018 年半年度并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	中建新城（北京）投资发展有限公司	新纳入	投资设立
2	北京中建新城置业有限公司	新纳入	投资设立

## （二）2017 年年度合并范围变化情况

表 5-2-1 2017 年年度并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	中建方程（天津）投资管理有限公司	新纳入	投资设立
2	中建未来置地有限公司	新纳入	投资设立
3	北京中建京东置业有限公司	新纳入	投资设立
4	中建未来城市（新疆）投资有限公司	新纳入	投资设立
5	南京中建宁程投资建设有限公司	新纳入	投资设立
6	上海多伦建设发展有限公司	不再纳入	丧失控制权，由子公司转为合营单位

## （三）2016 年年度合并范围变化情况

表 5-2-2 2016 年年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	北京中建幸福一号城镇化投资中心（有限公司）	新纳入	投资设立
2	中建京北投资发展有限公司	新纳入	投资设立
3	北京中建方程投资管理有限公司	新纳入	投资设立
4	中建西安城市发展有限公司	新纳入	投资设立
5	山东中建东源投资有限公司	新纳入	投资设立
6	济南中建西区城市建设发展有限公司	不再纳入	已注销

## （四）2015 年度合并范围变化情况

表 5-2-3 2015 年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	中建北部新城投资发展有限公司	新纳入	投资设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
2	上海多伦建设发展有限公司	新纳入	非同一控制下的企业合并
3	中建（郑州）城市发展有限公司	新纳入	投资设立
4	中新牧（北京）置业发展有限公司	新纳入	投资设立
5	天津中南房地产开发有限公司	新纳入	投资设立
6	天津新南房地产开发有限公司	新纳入	投资设立

**（五）纳入合并范围的控股未达 50%子公司：**

1、中新牧（北京）置业发展有限公司：

由于中建方程于 2015 年 1 月与中新牧（北京）置业发展有限公司（以下简称“中新牧”）签署了《北安河项目中建北投与新牧置业合作协议》，协议规定中新牧为北安河项目融投资、建设开发管理的主体，由中建方程作为中新牧的实际控制方主导北安河项目融投资开发建设。因此，公司将控股未达 50%的子公司中新牧纳入合并报表范围。

2、西安枫桥房地产开发有限公司：

中建西安投资发展有限公司(以下简称“中建西安投资”)作为中建方程全资子公司，持有西安枫桥房地产有限公司(以下简称“西安枫桥”)45%的股份。中建西安投资与中国建筑西北建设研究院有限公司(持有西安枫桥 10%股份，以下简称“中建西北研究院”)约定在西安枫桥的各项财务和经营决策方面，由中建西安投资对西安枫桥实施控制，对于中建西安投资做出的有关西安枫桥的各项财务和经营决策，中建西北研究院将无条件支持及“一致行动”。因此，公司将控股未达 50%的子公司中建西安投资纳入合并报表范围。

**三、最近三年及一期主要财务指标**

**表 5-3-1 最近三年及一期主要财务指标**

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率（倍）	0.71	0.58	1.60	1.09
速动比率（倍）	0.68	0.55	1.04	0.91
资产负债率（%）	76.79	75.61	70.36	57.96
债务资本比率（%）	64.72	60.84	57.99	43.81
项目	2018 年 6 月末	2017 年度	2016 年度	2015 年度

营业毛利率（%）	26.70	15.40	9.91	13.61
总资产收益率（%）	0.79	2.60	1.74	1.93
净资产收益率（%）	3.33	9.81	5.06	4.39
EBITDA 全部债务比（%）	-	8.88	6.38	9.95
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	3.32	1.35	2.35
利息保障倍数（倍）	1.53	3.31	1.34	2.35
应收账款周转率（次）	-	1985.66	546.99	466.53
存货周转率（次）	2.82	3.04	2.39	3.52

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、全部债务=长期债务+短期债务；

短期债务=短期借款+应付票据+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+委托贷款；

长期债务=长期借款+应付债券+委托贷款；

2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

3、流动比率=流动资产/流动负债；

4、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；

5、资产负债率=总负债/总资产；

6、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

7、营业毛利率=（主营营业收入-主营营业成本）/主营营业收入；

8、总资产收益率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]；

9、净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益总额+期末所有者权益总额）/2]；

10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

12、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

13、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]；

14、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]。

#### 四、管理层讨论与分析

发行人管理层以最近三年及一期的财务报表为基础，对公司财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实的反应发行人的实际情况和财务实

力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

### （一）资产结构及变动分析

最近三年及一期，公司资产总额及构成情况如下表：

**表 5-4-1 最近三年及一期资产构成情况**

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,583,692.87	28.84	1,270,736.99	26.06	1,666,813.80	52.49	874,361.96	45.68
非流动资产	3,908,111.69	71.16	3,605,059.73	73.94	1,508,924.12	47.51	1,039,588.74	54.32
<b>资产总计</b>	<b>5,491,804.56</b>	<b>100.00</b>	<b>4,875,796.71</b>	<b>100.00</b>	<b>3,175,737.92</b>	<b>100.00</b>	<b>1,913,950.70</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司资产总额分别为 1,913,950.70 万元、3,175,737.92 万元、4,875,796.71 万元和 5,491,804.56 万元。其中流动资产总额分别为 874,361.96 万元、1,666,813.80 万元、1,270,736.99 万元和 1,583,692.87 万元，占资产总额的比重分别为 45.68%、52.49%、26.06%和 28.84%；非流动资产总额分别为 1,039,588.74 万元、1,508,924.12 万元、3,605,059.73 万元和 3,908,111.69 万元，占资产总额的比重分别为 54.32%、47.51%、73.94%和 71.16%。公司资产总额增长较快，主要是因为公司业务持续发展，开发规模持续扩大。

#### 1、流动资产项目分析

最近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

**表 5-4-2 最近三年及一期流动资产构成情况**

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,014,605.43	64.07	739,767.85	58.22	635,639.35	38.13	375,069.87	42.90
应收账款	-	-	-	-	1,197.48	0.07	2,342.63	0.27
预付款项	155,274.65	9.80	153,574.74	12.09	210,772.71	12.65	136,788.67	15.64
应收利息	1,512.08	0.10	5.88	0.00	-	-	-	-
应收股利	574.69	0.04	574.69	0.05	574.69	0.03	574.69	0.07
其他应收款	212,490.87	13.42	184,093.48	14.49	192,817.40	11.57	212,596.97	24.31

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
存货	78,837.65	4.98	76,462.89	6.02	584,814.16	35.09	146,414.12	16.75
一年内到期的非流动资产	74,693.59	4.72	79,997.92	6.30	31,988.94	1.92	31.34	0.00
其他流动资产	45,703.92	2.89	36,259.53	2.85	9,009.08	0.54	543.67	0.06
<b>流动资产合计</b>	<b>1,583,692.87</b>	<b>100.00</b>	<b>1,270,736.99</b>	<b>100.00</b>	<b>1,666,813.80</b>	<b>100.00</b>	<b>874,361.96</b>	<b>100.00</b>

公司的流动资产主要为货币资金、预付账款、其他应收款和存货等。2018 年 6 月末，公司流动资产比 2017 年末增加 312,955.89 万元，增长 24.63%，主要系货币资金及其他流动资产增长所致。2017 年末，公司流动资产比 2016 年末减少 396,076.81 万元，降低 23.76%，主要系存货减少所致。2016 年末，公司流动资产比 2015 年末增加 792,451.84 万元，增长 90.63%。公司 2016 年较 2015 年流动资产增长较快，主要是因为货币资金、预付账款和存货金额均随着业务规模的扩大快速增长。

发行人各主要流动资产科目具体情况如下：

#### （1）货币资金

发行人货币资金主要为银行存款。截至 2015 年末、2016 年末，2017 年末和 2018 年 6 月末，公司货币资金金额分别为 375,069.87 万元、635,639.35 万元、739,767.85 万元和 1,014,605.43 万元，占流动资产的比例分别为 42.90%、38.13%、58.22%和 64.07%。2018 年 6 月末，公司货币资金比 2017 年末增加 274,837.58 万元，增长 37.15%，主要系上半年取得银行借款及发行 2018 年第一期私募公司债券所致。2017 年末，公司货币资金比 2016 年末增长 104,128.50 万元，增长 16.38%。2016 年末公司货币资金比 2015 年末增长 260,569.48 万元，增长 69.47%，增幅较大，主要系公司 2016 年度新增借款导致银行存款较多所致。

#### （2）应收账款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司应收账款金额分别为 2,342.63 万元、1,197.48 万元、0 万元和 0 万元，占流动资产的比例分别为 0.27%、0.07%、0%和 0%。发行人应收账款系对北京市土地整理储备中心门头沟区分中心的应收安置房款。

公司应收账款账龄情况如下表所示：

表 5-4-3 最近三年及一期应收账款账龄情况

单位：万元，%

项目	2018 年半年度		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	-	-	-	-	1,197.48	99.86	2,342.63	99.93
1-2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3-5 年	-	-	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	1.68	0.14	1.68	0.07
合计	-	-	-	-	1,197.48	100.00	2,344.31	100.00

注：2015 年末、2016 年末，5 年以上的应收账款 1.68 万元已全额计提坏账准备。

### （3）预付款项

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司预付款项金额分别为 136,788.67 万元、210,772.71 万元、153,574.74 万元和 155,274.65 万元，占流动资产的比例分别为 15.64%、12.65%、12.09%和 9.80 %。2018 年 6 月末，公司预付款项比 2017 年末增加 1,699.91 万元，增长 1.11%。2017 年末，公司预付款项比 2016 年末减少 57,197.97 万元，降低 27.14%。2016 年末，公司预付款项比 2015 年末增长 73,984.04 万元，增长 54.09%。公司预付款项主要为预付项目建设开发款，2017 年之前，公司业务规模扩张迅速，由于公司业务涉及的项目开发周期较长，前期投入资金巨大，因此预付账款大幅度增加。2017 年之后，公司业务逐渐稳定，预付账款有一定的回落。

公司预付款项账龄情况如下表所示：

表 5-4-4 最近三年及一期预付款项账龄情况

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	29,442.81	18.96	27,742.91	18.07	208,114.53	98.74	134,710.26	98.48
1-2 年	123,553.57	79.57	123,553.57	80.45	579.77	0.28	2,078.41	1.52
2-3 年	199.86	0.13	199.86	0.13	2,078.41	0.99	-	-
3 年以上	2,078.41	1.34	2,078.41	1.35	-	-	-	-

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
合计	155,274.65	100.00	153,574.74	100.00	210,772.71	100.00	136,788.67	100.00

(4) 其他应收款

公司其他应收款主要为应收关联方款项、应收质量保证金及备用金等。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司其他应收款金额分别为 212,596.97 万元、192,817.40 万元、184,093.48 万元和 212,490.87 万元，占流动资产的比例分别为 24.31%、11.57%、14.49%和 13.42 %。2018 年 6 月末，公司其他应收款比 2017 年末增加 28,397.39 万元，增长 15.43%，主要系与中国建筑第六工程局有限公司往来应收款增长所致。2017 年末，公司其他应收款比 2016 年末减少 8,723.92 万元，降低 4.52%。2016 年末，公司其他应收款比 2015 年末减少 19,779.57 万元，降低 9.30%。2018 年 6 月末其他应收款增加的主要原因是与中国建筑第六工程局有限公司往来应收款增加。

公司其他应收款账龄情况如下表所示：

表 5-4-5 最近三年及一期其他应收款账龄情况

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年		2015 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	211,546.69	99.56	183,318.30	99.58	88,550.06	45.88	111,137.50	52.23
1-2 年	133.35	0.06	125.90	0.07	104,313.21	54.05	101,462.51	47.68
2-3 年	746.61	0.35	572.14	0.31	132.14	0.07	84.00	0.04
3-5 年	64.22	0.03	77.14	0.04	8.00	0.00	98.96	0.05
合计	212,490.87	100.00	184,093.48	100.00	193,003.40	100.00	212,782.97	100.00

注：上表中 2015 年末及 2016 年末其他应收款含 186.00 万元的坏账准备。

公司其他应收款经营性款项占比如下所示：

表 5-4-6 最近三年及一期其他应收账款经营性款项占比

单位：万元

项目	经营性款项	占比 (%)	非经营性款项	占比 (%)	合计
2015 年	110,981.37	52.20	101,615.60	47.80	212,596.97
2016 年	91,184.37	47.29	101,633.03	52.71	192,817.40
2017 年	79,017.55	42.92	105,075.93	57.08	184,093.48

2018 年 6 月末	106,920.58	50.32	105,570.29	49.68	212,490.87
-------------	------------	-------	------------	-------	------------

公司的非经营性应收款为对中国建筑股份有限公司的应收款，产生原因为：发行人前身为建筑股份综合建设部，其负责实施的项目在发行人成立后划归发行人管理，但项目的相关款项在之前由建筑股份代收了，形成了其他应收款。上述非经营性应收款系因发行人设立产生，属于历史原因，建筑股份将陆续向发行人支付相关款项，且发行人后续不会再新增非经营性应收款。

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司其他应收款中金额前五名之和占其他应收款总额的比例分别为 98.86%、99.32%、95.18%和 88.70%。公司前五大其他应收款明细表如下：

表 5-4-7 2018 年 6 月末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计 数比例	坏账准备
中国建筑股份有限公司	往来款	是	105,570.29	1 年以内	49.68	不计提-
中国建筑第六工程局有限公司	往来款	是	49,900.01	1 年以内	23.48	不计提
中国建筑第七工程局有限公司	往来款	是	23,002.99	1 年以内	10.83	不计提
中国建筑第三工程局有限公司	往来款	是	5,009.92	1 年以内	2.36	不计提
西安通远镇镇村财务管理中心	保证金	否	5,000.00	1 年以内	2.35	不计提
合计			<b>188,483.21</b>		<b>88.70</b>	-

表 5-4-8 2017 年末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计 数比例	坏账准备
中国建筑股份有限公司	往来款	是	105,075.93	1 年以内	57.08	不计提
中国建筑第六工程局有限公司	往来款	是	37,150.59	1 年以内	20.18	不计提
中国建筑第七工程局有限公司	往来款	是	22,990.97	1 年以内	12.49	不计提
中国建筑第三工程局有限公司	往来款	是	5,003.26	1 年以内	2.72	不计提
西安通远镇镇村财务管理中心	保证金	否	5,000.00	1 年以内	2.71	不计提
合计			<b>175,220.75</b>		<b>95.18</b>	-

表 5-4-9 2016 年末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计 数比例	坏账准备
中国建筑股份有限公司	内部往来款	是	101,633.03	1-2 年	52.71	不计提
中国中建地产有限公司	内部往来款	是	80,654.99	1 年以内	41.83	不计提
中建地产（天津）有限公司	内部往来款	是	6,417.00	1 年以内	3.33	不计提
天津市滨海新区新城镇人民政府	土地预存款	否	2,303.45	1-2 年	1.19	不计提
天津市滨海新区第一公路管理处	质量保证金	否	505.00	1-2 年	0.26	不计提
合计			<b>191,513.47</b>		<b>99.32</b>	-

表 5-4-10 2015 年末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计 数比例	坏账准备
中国建筑股份有限公司	项目代收款	是	101,615.60	1 年/1-2 年	47.76	不计提
中国中建地产有限公司	项目借款	是	87,121.78	1 年以内	40.94	不计提
天津市滨海新区土地发展中心	保证金	否	10,400.00	1 年以内	4.89	不计提
中国建筑第六工程局有限公司	项目预付款	是	7,058.32	1 年以内	3.32	不计提
天津市滨海新区新城镇人民政府	土地预存款	否	4,165.65	1 年以内	1.96	不计提
合计			<b>210,361.35</b>	-	<b>98.86</b>	-

注：发行人的其他应收款主要包括垫款、借款、保证金、代收款等，除了正常计入其他应收款的保证金以外，对于具有一定往来款性质的其他应收款，如项目垫款、项目借款以及项目预付款等，虽然具有经营性质，但并不符合应收账款、应付账款以及预收账款、预付账款的确认条件（如尚未签署正式协议、业务合作尚未正式开始等），公司发生这类款项支出更多的原因是基于与合作方的合作关系，帮助合作方解决一定的前期资金问题，增强对合作方的影响力，因此计入其他应收款。发行人其他应收款对象均为优质地方政府或优质企业，政府信誉优良、财政实力雄厚，企业资信实力好，发生坏账的概率极低，故未计提坏账准备。

#### （5）存货

公司存货主要为房地产开发成本和房地产开发产品等。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司存货金额分别为 146,414.12 万元、584,814.16 万元、76,462.89 万元和 78,837.65 万元，占流动资产的比例分别为 16.75%、35.09%、6.02%和 4.98%。2018 年 6 月末，公司存货比 2017 年末增加 2,374.76 万元，增长 3.11%，主要原

因是房地产开发成本增长所致。2017 年末，公司存货比 2016 年末减少 508,351.27 万元，降低 86.93%。2016 年末，公司存货比 2015 年末增长 438,400.04 万元，增长 299.42%，主要系房地产开发成本大幅增加所致。公司存货构成情况如下表所示：

表 5-4-11 最近三年及一期存货构成情况

单位：万元

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	期末余额	账面价值	期末余额	账面价值	期末余额	账面价值	期末余额	账面价值
房地产开发产品	17,512.31	17,512.31	24,583.16	24,583.16	534,024.22	534,024.22	143,184.12	143,184.12
房地产开发成本	59,618.80	59,618.80	48,503.13	48,503.13	3,230.00	3,230.00	3,230.00	3,230.00
其他	1,706.53	1,706.53	3,376.61	3,376.61	47,559.94	47,559.94	-	-
合计	<b>78,837.65</b>	<b>78,837.65</b>	<b>76,462.89</b>	<b>76,462.89</b>	<b>584,814.16</b>	<b>584,814.16</b>	<b>146,414.12</b>	<b>146,414.12</b>

表 5-4-12 最近三年及一期存货按项目区分构成明细

单位：万元

存货	明细项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末	项目进展 (2018 年 6 月末)	项目性质
房地产开发产品	中建开元城	17,512.31	24,583.15	75,072.03	57,606.02	已交付	住宅商业开发
	上海虹口区多伦路老城区改造项目			458,952.19	27,951.76	已完工	城区改造
	天津滨海新区南部新城城镇综合建设项目		-	-	57,626.35	建设期	安置房
小计		<b>17,512.31</b>	<b>24,583.15</b>	<b>534,024.22</b>	<b>143,184.12</b>		
房地产开发成本	上海虹口区多伦路老城区改造项目		0	3,230.00	3,230.00	已完工	城区改造
	中建开元城	1,773.84	1,570.60			尾盘销售	房地产开发
	济南新东站张马	682.89	673.29	-	-	项目前期	土地开发

片区土地 一二级联 动开发项 目							
门头沟 区永定镇 西部综合 开发项目	536.73	-	-	-	建设期	安置房	
天津滨 海新区南 部新城城 镇综合建 设项目	56,625.34	46,259.23	-	-	建设期	安置房	
<b>小计</b>	<b>59,618.80</b>	<b>48,503.13</b>	<b>3,230.00</b>	<b>3,230.00</b>			
<b>其他</b>	<b>1,706.53</b>	<b>3,376.61</b>	<b>47,559.94</b>				
<b>合计</b>	<b>78,837.65</b>	<b>76,462.89</b>	<b>584,814.16</b>	<b>146,414.12</b>			

## 2、非流动资产项目分析

最近三年及一期，公司非流动资产的主要构成情况如下：

表 5-4-13 最近三年及一期非流动资产构成情况

单位：万元，%

项目	2018 年半年度		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	3,571,568.51	91.39	3,258,059.00	90.37	1,407,722.17	93.29	947,522.31	91.14
长期股权投资	334,915.49	8.57	345,752.48	9.59	99,916.90	6.62	90,611.51	8.72
固定资产	789.22	0.02	738.76	0.02	1,166.45	0.08	1,291.94	0.12
无形资产	34.17	0.00	32.98	0.00	7.76	0.00	-	-
商誉	-		-	0.00	44.20	0.00	44.20	0.00
长期待摊费用	149.09	0.00	30.32	0.00	66.22	0.00	118.36	0.01
递延所得税资产	655.2	0.02	446.18	0.01	0.42	0.00	0.42	0.00
其他非流动资产	-		-	0.00	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,908,111.69</b>	<b>100.00</b>	<b>3,605,059.73</b>	<b>100.00</b>	<b>1,508,924.12</b>	<b>100.00</b>	<b>1,039,588.74</b>	<b>100.00</b>

公司的非流动资产主要包括长期应收款和长期股权投资等。2018 年 6 月末，公司非流动资产比 2017 年末增加 303,051.96 万元，增长 8.41%。2017 年末，公司非流动资产比 2016 年末增加 2,096,135.61 万元，增长 138.92%。2016 年末，公司非流动资产比

2015 年末增加 469,335.38 万元，增长 45.15%。公司非流动资产的快速增长主要是因为长期应收款的增长。

### （1）长期应收款

公司长期应收款主要包括应收基建项目贷款和应收 BT 项目款等。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司长期应收款金额分别为 947,522.31 万元、1,407,722.17 万元、3,258,059.00 万元和 3,571,568.51 万元，占非流动资产的比例分别为 91.14%、93.29%、90.37%和 91.39 %。2018 年 6 月末，公司长期应收款比 2017 年末增加 313,509.51 万元，增长 9.62%。2017 年末，公司长期应收款比 2016 年末增长 1,850,336.83 万元，增长 131.44%。2016 年末，公司长期应收款比 2015 年末增长 460,199.86 万元，增长 48.57%，主要是因为下属项目公司业务不断推进，投资额持续上涨，对当地政府长期应收款相应持续上涨。

公司长期应收款构成情况如下表所示：

**表 5-4-14 最近三年及一期长期应收款构成情况**

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应收 BT 项目款	122,626.29	132,188.22	190,257.86	381,140.91
应收 PPP 项目款	530,269.46	446,663.47	-	-
应收基建项目贷款	2,887,664.42	2,648,198.96	1,182,455.96	535,373.04
其他	31,008.35	31,008.35	35,008.35	31,008.35
<b>合计</b>	<b>3,571,568.51</b>	<b>3,258,059.00</b>	<b>1,407,722.17</b>	<b>947,522.31</b>

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司长期应收款中金额前五名之和占长期应收款总额的比例分别为 71.32%、86.08%、84.40%和 79.30%。公司长期应收款前五大客户明细表如下：

**表 5-4-15 2018 年 6 月末余额前五名的长期应收款情况**

单位：万元，%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占长期应收款期末余额合计数比例	坏账准备
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	应收基建项目贷款	否	1,142,149.52	31.98	不计提
天津市滨海新区新城镇人民政府	应收基建项目贷款	否	489,858.81	13.72	不计提
乌鲁木齐高新技术产业	应收基建项	否	421,746.54	11.81	不计提

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占长期应收款期末余额合计数比例	坏账准备
开发区（新市区）房屋征收与补偿管理办公室（土地征收管理办公室）	目贷款				
郑州高新区管理委员会	应收基建项目贷款	否	437,507.62	12.25	不计提
乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	应收基建项目贷款	否	340,945.22	9.55	不计提
合计			<b>2,832,207.72</b>	<b>79.30</b>	

表 5-4-16 2017 年末余额前五名的长期应收款情况

单位：万元，%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占长期应收款期末余额合计数比例	坏账准备
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	应收基建项目贷款	否	1,095,493.03	33.62	不计提
天津市滨海新区人民政府	应收基建项目贷款	否	505,302.78	15.51	不计提
乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）房屋征收与补偿办公室	PPP 项目应收款	否	412,031.14	12.65	不计提
郑州市高新区管理委员会	应收基建项目贷款	否	388,282.11	11.92	不计提
乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	应收基建项目贷款	否	348,852.16	10.71	不计提
合计			<b>2,749,961.22</b>	<b>84.40</b>	

表 5-4-17 2016 年末余额前五名的长期应收款情况

单位：万元，%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占长期应收款期末余额合计数比例	坏账准备
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	应收基建项目贷款	否	332,039.94	23.59	不计提
天津市滨海新区人民政府	应收基建项目贷款	否	317,834.66	22.58	不计提
乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	应收基建项目贷款	否	266,102.56	18.90	不计提
郑州高新区管理委员会	应收基建项目贷款	否	149,497.81	10.62	不计提
北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室	应收基建项目贷款	否	146,226.87	10.39	不计提
合计			<b>1,211,701.84</b>	<b>86.08</b>	

表 5-4-18 2015 年末余额前五名的长期应收款情况

单位：万元，%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占长期应收款期末余额合计数比例	坏账准备
天津市滨海新区人民政府	应收基建项目贷款	否	199,925.63	21.10	不计提
西咸新区沣东新城管委会	应收 BT 项目款	否	174,969.48	18.47	不计提
北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室	应收基建项目贷款	否	170,087.28	17.95	不计提
乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	应收基建项目贷款	否	67,563.84	7.13	不计提
郑州高新技术产业开发区管理委员会	应收合作公司款	否	63,200.85	6.67	不计提
合计			<b>675,747.08</b>	<b>71.32</b>	-

发行人长期应收款履行情况如下：

表 5-4-19 2018 年 6 月末长期应收款履行情况

单位：万元

客户名称	项目名称	履行情况	收入确认时点	账龄	已确定收入金额	实际到账金额	还款后续安排
天津市滨海新区人民政府	天津滨海新区南部新城城市综合开发	正常履约	2018/6/30	1~3 年	780,390.99	380,226.00	2018 年计划回款 33.6 亿元
郑州国家高新技术产业开发区管理委员会	郑州高新区城镇综合建设项目	正常履约	2018/6/30	1~4 年	484,524.50	74,104.00	计划未来 4 年陆续完成回款
丰台区住房和城乡建设委员会	丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造项目	正常履约	2018/6/30	1 年以内	536,560.59	0	计划 2019 年土地上市后回款
乌鲁木齐高新技术产业开发区管委会	城北新城项目	正常履约	2018/6/30	1~3 年	494,852.16	161,000.00	2018 年计划回款 11 亿元。
乌鲁木齐高新技术产业开发区管委会	鲤鱼山老城区改造项目	正常履约	2018/6/30	1 年以内	412,031.14	0	计划 2019 年年底开始回款
丰台区住房和城乡建设委员会	丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目	正常履约	2018/6/30	1 年以内	558,932.45	116,338.00	计划 2019 年土地上市后回款
天津市滨海新区土地开发有限责任公司	梁子村棚改项目	正常履约	2018/6/30	1~2 年	116,633.29	60,766.01	计划 2019 年完成回款

## （2）长期股权投资

公司的长期股权投资为对联营公司的投资。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司长期股权投资金额分别为 90,611.51 万元、99,916.90 万元、345,752.48 万元和 334,915.49 万元，占非流动资产的比例分别为 8.72%、6.62%、9.59% 和 8.57 %。

## （二）负债结构及变动分析

最近三年及一期公司总体负债构成情况如下：

**表 5-4-20 最近三年及一期负债构成情况**

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	2,223,103.55	52.71	2,179,750.14	59.13	1,038,739.63	46.49	801,706.79	72.27
非流动负债	1,994,142.56	47.29	1,506,838.36	40.87	1,195,632.21	53.51	307,636.80	27.73
<b>负债总计</b>	<b>4,217,246.11</b>	<b>100.00</b>	<b>3,686,588.50</b>	<b>100.00</b>	<b>2,234,371.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1,109,343.59</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司负债总额分别为 1,109,343.59 万元、2,234,371.84 万元、3,686,588.50 万元和 4,217,246.11 万元。其中流动负债总额分别为 801,706.79 万元、1,038,739.63 万元、2,179,750.14 万元和 2,223,103.55 万元，占负债总额的比重分别为 72.27%、46.49%、59.13%和 52.71%；非流动负债总额分别为 307,636.80 万元、1,195,632.21 万元、1,506,838.36 万元和 1,994,142.56 万元，占负债总额的比重分别为 27.73%、53.51%、40.87%和 47.29%。

### 1、流动负债项目分析

最近三年及一期，公司流动负债的主要构成情况如下：

**表 5-4-21 最近三年及一期流动负债构成情况**

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	260,000.00	11.70	250,000.00	11.47	37,000.00	3.56	150,000.00	18.71
应付票据	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	29,495.69	3.68
应付账款	1,220,081.13	54.88	1,243,619.84	57.05	459,910.82	44.28	237,388.27	29.61

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	198,450.47	8.93	67,473.23	3.10	97,707.28	9.41	17,194.01	2.14
应付职工薪酬	6,832.79	0.31	8,674.70	0.40	6,363.24	0.61	5,988.91	0.75
应交税费	30,102.17	1.35	37,824.72	1.74	25,586.85	2.46	22,280.15	2.78
应付利息	6,512.71	0.29	2,632.73	0.12	1,165.12	0.11	868.53	0.11
应付股利	-	-	0.00	0.00	-	-	338.88	0.04
其他应付款	362,226.62	16.29	424,726.86	19.49	323,624.31	31.16	197,002.35	24.57
一年内到期的非流动负债	92,290.11	4.15	99,805.87	4.58	71,705.87	6.90	101,150.00	12.62
其他流动负债	46,607.55	2.10	44,992.17	2.06	15,676.14	1.51	40,000.00	4.99
<b>流动负债合计</b>	<b>2,223,103.55</b>	<b>100.00</b>	<b>2,179,750.14</b>	<b>100.00</b>	<b>1,038,739.63</b>	<b>100.00</b>	<b>801,706.79</b>	<b>100.00</b>

公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等。2018 年 6 月末，公司流动负债比 2017 年末增加 43,353.42 万元，增长 1.99%。2017 年末，公司流动负债比 2016 年末增加 1,141,010.51 万元，增长 109.85%。2016 年末，公司流动负债比 2015 年末增加 237,032.84 万元，增长 29.57%。公司 2015 年末流动负债快速增长主要系短期借款和应付账款快速增长。

#### （1）短期借款

公司的短期借款主要为信用借款。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司短期借款分别为 150,000.00 万元、37,000.00 万元、250,000.00 万元和 260,000.00 万元，占流动负债的比例分别为 18.71%、3.56%、11.47%和 11.70 %。2018 年 6 月末，公司短期借款比 2017 年末增加 10,000.00 万元，增长 4.00%，主要系新增信用借款所致。2017 年末，公司短期借款比 2016 年末增长 213,000.00 万元，增长 575.68%，主要是因为中建方程本部和下属子公司短期借款增加。2016 年末，公司短期借款比 2015 年末减少 113,000.00 万元，降低 75.33%，主要是因为中建方程本部和下属子公司的还款行为。

#### （2）应付账款

公司的应付账款主要为应付项目开发款和项目工程款。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司应付账款分别为 237,388.27 万元、459,910.82 万元、

1,243,619.84 万元和 1,220,081.13 万元，占流动负债的比例分别为 29.61%、44.28%、57.05%和 54.88%。2018 年 6 月末，公司应付账款比 2017 年末减少 23,538.71 万元，下降 1.89%。2017 年末，公司应付账款比 2016 年末增长 783,709.02 万元，增长 170.40%；2016 年末，公司应付账款比 2015 年末增长 222,522.55 万元，增长 93.74%；

公司应付账款账龄情况如下表所示：

**表 5-4-22 最近三年及一期应付账款账龄情况**

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	763,494.91	62.58	1,150,605.08	92.52	412,999.81	89.80	220,665.18	92.96
1-2 年	424,868.50	34.82	71,097.69	5.72	30,450.34	6.62	16,533.12	6.96
2-3 年	11,416.48	0.94	16,573.65	1.33	16,322.85	3.55	182.44	0.08
3 年以上	20,301.24	1.66	5,343.42	0.43	137.82	0.03	7.53	0.00
<b>合计</b>	<b>1,220,081.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,243,619.84</b>	<b>100.00</b>	<b>459,910.82</b>	<b>100.00</b>	<b>237,388.27</b>	<b>100.00</b>

(3) 其他应付款

公司的其他应付款主要为应付关联方款项、应付保证金和应付租金等。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司其他应付款分别为 197,002.35 万元、323,624.31 万元、424,726.86 万元和 362,226.62 万元，占流动负债的比例分别为 24.57%、31.16%、19.49%和 16.29%。2018 年 6 月末，公司其他应付款比 2017 年末减少 62,500.24 万元，降低 14.72%。2017 年末，公司其他应付款比 2016 年末增长 101,102.55 万元，增长 31.24%；2016 年末，公司其他应付款比 2015 年末增长 126,621.96 万元，增长 64.27%。

报告期末公司其他应付款明细表如下：

**表 5-4-23 2018 年 6 月末其他应付款明细情况**

单位：万元，%

项目	余额	占比
应付关联方款项	334,740.66	92.41
应付押金保证金	1,736.77	0.48
代扣税金	82.78	0.02
其他	25,666.40	7.09

项目	余额	占比
合计	362,226.62	100.00

#### （4）一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 101,150.00 万元、71,705.87 万元、99,805.87 万元和 92,290.11 万元，占流动负债的比例分别为 12.62%、6.90%、4.58%和 4.15%。2018 年 6 月末，公司一年内到期非流动负债比 2017 年末减少 7,515.75 万元，降低-7.53%。2017 年末，公司一年内到期的非流动负债比 2016 年末增加 28,100.00 万元，增加 39.19%，主要是因为长期借款即将到期，转入一年内到期的非流动负债部分增加较多所致；2016 年末，公司一年内到期的非流动负债比 2015 年末减少 29,444.13 万元，下降 29.11%，主要是因为一年内到期的长期借款到期偿还所致。

## 2、非流动负债项目分析

最近三年及一期，公司非流动负债的主要构成情况如下：

表 5-4-24 最近三年及一期发行人非流动负债构成情况

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,785,556.07	89.54	1,368,152.82	90.80	1,090,805.82	91.23	206,811.00	67.23
应付债券	99,860.34	5.01	29,959.40	1.99				
长期应付款	108,726.14	5.45	108,726.14	7.22	104,157.92	8.71	100,000.00	32.51
专项应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-	-	-	154.59	0.05
递延所得税负债	-	-	-	-	668.47	0.06	671.21	0.22
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,994,142.56</b>	<b>100.00</b>	<b>1,506,838.36</b>	<b>100.00</b>	<b>1,195,632.21</b>	<b>100.00</b>	<b>307,636.80</b>	<b>100.00</b>

公司的非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。2018 年 6 月末，公司非流动负债比 2017 年末增加 487,304.20 万元，增长 32.34%。2017 年末，公司非流动负债比 2016 年末增加 311,206.15 万元，增长 26.03%。2016 年末，公司非流动负债比 2015 年末增加 887,995.41 万元，增长 288.65%。公司非流动负债快速增长主要系公司长期借款

的增加。

### （1）长期借款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司长期借款分别为 206,811.00 万元、1,090,805.82 万元、1,368,152.82 万元和 1,785,556.07 万元，占非流动负债的比例分别为 67.23%、91.23%、90.80%和 89.54 %。2018 年 6 月末，公司长期借款比 2017 年末增加 417,403.25 万元，增长 30.51%。2017 年末，公司长期借款比 2016 年末增加 277,347.00 万元，增长 25.43%，主要是因为公司向金融机构借入长期借款以满足运营与发展的资金需求。

公司长期借款结构明细如下：

**表 5-4-25 最近三年及一期发行人长期借款构成情况**

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	858,556.07	48.08	609,652.82	44.56	318,852.82	29.23	109,411.00	52.90
抵押借款	-	-	-	-	341,353.00	31.29	-	-
质押借款	927,000.00	51.92	751,000	54.89	380,000.00	34.84	-	-
保证借款	-	-	7,500	0.55	50,600.00	4.64	97,400.00	47.10
<b>合计</b>	<b>1,785,556.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,368,152.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,090,805.82</b>	<b>100.00</b>	<b>206,811.00</b>	<b>100.00</b>

### （2）长期应付款

公司的长期应付款为委托贷款和中国建筑第七工程局有限公司工程款。截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司长期应付款分别为 100,000.00 万元、104,157.92 万元、108,726.14 万元和 108,726.14 万元。

发行人公司长期应付账款中 10 亿元为与中国建筑、中建财务有限公司（以下简称“中建财务”）签署的《中建财（2015）委字 03 号》，合同规定中国建筑全权委托中建财务将自有人民币资金 10 亿元按委托贷款程序向中建方程发放和回收，委托期限为 59 个月，自 2015 年 3 月 9 日至 2020 年 2 月 7 日。利率为年利率 7.733%，利息按年结算。委托贷款手续费为委托贷款合同金额的十万分之二，共计人民币 2 万元。

2015 年 3 月，中国建筑通过发行优先股的方式募集资金 150 亿元，根据《中国建筑股份有限公司优先股资金管理办法》的规定，下属子公司以委托贷款方式使用优先股资金，委托贷款利率=优先股股息率/(1-25%)。发行人由于经营发展的资金需要，并考虑到自身成立时间较短、信用评级有限，在参考当时五年期以上银行贷款基准利率 6.15% 以及同类企业无担保市场化融资成本的基础上，决定向中国建筑申请通过委托贷款的方式使用优先股资金。鉴于近年来人民银行贷款基准利率较 2015 年初已大幅度降低，发行人随着业务发展以及资产规模的扩大，信用评级已大幅度提升，该委托贷款成本相较于目前发行人的其他市场化融资成本较高。

发行人并未制定接受委托贷款的专门管理制度，但为了保障公司权益，确保委托贷款合法合规，公司发生委托贷款的，均会与贷款方签署相关贷款协议，并按照发行人《合同评审流程》的规定，办理内部审核和批准。如同时涉及关联交易的，将按照《关联交易、投资者关系及信息披露管理规定》的要求，确保定价公允，内部审批程序合规。在信息披露方面，公司将根据《关联交易、投资者关系及信息披露管理规定》及上海证券交易所关于定期报告的披露准则的要求，按照相关委托贷款的具体情况，在定期报告和/或临时报告中予以披露，以保障债券持有人对公司债务信息的知情权。

### （三）现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下：

表 5-4-26 最近三年及一期公司现金流量表摘要

单位：万元

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	759,414.23	2,060,923.06	1,292,245.49	618,973.51
经营活动现金流出小计	955,781.33	2,782,117.32	1,784,965.84	910,761.89
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-196,367.10</b>	<b>-721,194.25</b>	<b>-492,720.34</b>	<b>-291,788.38</b>
投资活动现金流入小计	8,140.02	995.79	6,666.30	294,378.20
投资活动现金流出小计	14,073.86	190,733.57	15,689.64	243,417.51
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,933.84</b>	<b>-189,737.78</b>	<b>-9,023.35</b>	<b>50,960.69</b>
筹资活动现金流入小计	649,472.00	1,282,689.33	1,301,200.69	539,709.31
筹资活动现金流出小计	172,333.47	267,628.80	538,887.53	337,634.57
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>477,138.53</b>	<b>1,015,060.53</b>	<b>762,313.16</b>	<b>202,074.74</b>
汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
现金及现金等价物净增加额(净减少额以“-”表示)	274,837.58	104,128.50	260,569.47	-38,752.95

### 1、经营活动现金流

公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付关联方资金。2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-291,788.38 万元、-492,720.34 万元、-721,194.25 万元和-196,367.10 万元，其中，经营活动现金流入分别为 618,973.51 万元、1,292,245.49 万元、2,060,923.06 万元和 759,414.23 万元，经营活动现金流出分别为 910,761.89 万元、1,784,965.84 万元、2,782,117.32 万元和 955,781.33 万元。

### 2、投资活动现金流

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 50,960.69 万元、-9,023.35 万元、-189,737.78 万元和-5,933.84 万元，其中，投资活动现金流入分别为 294,378.20 万元、6,666.30 万元、995.79 万元和 8,140.02 万元，投资活动现金流出分别为 243,417.51 万元、15,689.64 万元、190,733.57 万元和 14,073.86 万元。公司 2015 年投资活动现金流相对较大，现金流入主要为赎回银行理财产品和济南项目公司收回委托贷款本金及利息所致，投资活动现金流出主要为购买银行理财。

### 3、筹资活动现金流

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 202,074.74 万元、762,313.16 万元、1,015,060.53 万元和 477,138.53 万元，其中，筹资活动现金流入分别为 539,709.31 万元、1,301,200.69 万元、1,282,689.33 万元和 649,472.00 万元，筹资活动现金流出分别为 337,634.57 万元、538,887.53 万元、267,628.80 万元和 172,333.47 万元。公司筹资活动产生的现金流量净额变动主要系公司银行借款变动所致。

## （四）偿债能力分析

表 5-4-27 最近三年及一期公司偿债能力指标

项目	2018 年 6 月末/ 2018 年半年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末/ 2016 年度	2015 年末/ 2015 年度
流动比率（倍）	0.71	0.58	1.60	1.09
速动比率（倍）	0.68	0.55	1.04	0.91
资产负债率（%）	76.79%	75.61%	70.36%	57.96%
利息保障倍数（倍）	1.53	3.31	1.34	2.35

从短期偿债能力指标来看，截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司流动比率分别为 1.09、1.60、0.58 和 0.71，速动比率分别为 0.91、1.04、0.55 和 0.68。2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司资产负债率分别为 57.96%、70.36%、75.61%和 76.79%，呈逐年上升趋势，主要系公司逐渐增加债务融资所致，但总体上看资产负债率处于较为合理的水平。2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司的利息保障倍数分别为 2.35、1.34、3.31、1.53。

#### （五）盈利能力分析

最近三年及一期，本公司的经营业绩如下表所示：

表 5-4-28 最近三年及一期盈利情况

单位：万元

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>298,387.18</b>	<b>1,188,897.04</b>	<b>968,200.93</b>	<b>546,457.61</b>
减：营业成本	218,714.25	1,005,757.83	872,280.51	472,095.78
营业税金及附加	522.53	2,510.15	1,412.02	5,582.31
销售费用	1,510.51	1,146.68	-	16.26
管理费用	10,284.16	27,253.64	18,470.23	18,048.82
财务费用	12,220.93	20,504.73	19,366.45	12,683.96
资产减值损失	-	-	-	-
投资收益	1,072.37	5,803.47	4,480.38	4,529.81
资产处置损失	-2.24	-5.27	-14.92	-
其他收益	-	1,257.60	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>56,204.92</b>	<b>138,779.82</b>	<b>61,137.18</b>	<b>42,560.29</b>
加：营业外收入	50.48	356.05	221.60	220.13
减：营业外支出	-	47.89	286.56	5.24
<b>三、利润总额</b>	<b>56,255.40</b>	<b>139,087.98</b>	<b>61,072.21</b>	<b>42,775.17</b>

项目	2018 年半年度	2017 年度	2016 年度	2015 年度
减：所得税费用	15,180.60	34,553.71	16,894.57	10,506.54
<b>四、净利润</b>	<b>41,074.80</b>	<b>104,534.27</b>	<b>44,177.64</b>	<b>32,268.63</b>
归属于母公司所有者的净利润	22,747.19	64,989.18	27,536.44	22,536.52

## 1、营业收入分析

最近三年及一期，公司的营业收入构成如下表所示：

**表 5-4-29 最近三年及一期营业收入构成及占比**

单位：万元，%

项目	2018 年半年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>一、主营业务收入</b>	<b>298,387.18</b>		<b>1,188,897.04</b>		<b>967,408.78</b>		<b>546,457.61</b>	
土地一级开发	299,892.83	100.50	1,173,097.23	98.67	941,983.81	97.29	518,127.71	94.82
BT 项目	-1,505.65	-0.50	15,799.81	1.33	25,424.96	2.63	28,329.90	5.18
房地产开发								
<b>二、其他业务收入</b>					<b>792.15</b>			
房屋征拆返还款					792.15	0.08		
<b>合计</b>	<b>298,387.18</b>	<b>100.00</b>	<b>1,188,897.04</b>	<b>100.00</b>	<b>968,200.93</b>	<b>100.00</b>	<b>546,457.61</b>	<b>100.00</b>

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司的营业收入分别为 546,457.61 万元、968,200.93 万元、1,188,897.04 万元和 298,387.18 万元。公司营业收入主要来源于土地一级开发业务，2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年半年度，土地一级开发的业务收入分别为 518,127.71 万元、941,983.81 万元、1,173,097.23 万元和 299,892.83 万元，占营业收入总额的比例分别为 94.82%、97.29%、98.67%和 100.50%。

## 2、营业成本分析

最近三年及一期，公司的营业成本构成如下表所示：

**表 5-4-30 最近三年及一期营业成本构成及占比**

单位：万元，%

项目	2018 年半年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	金额	金额	占比
<b>一、主营业务成本</b>	<b>218,714.25</b>		<b>1,005,757.83</b>		<b>872,025.51</b>		<b>472,095.78</b>	
土地一级开发	218,714.25	100.00	1,005,757.83	100.00	872,025.51	99.97	471,760.08	99.93
BT 项目							335.71	0.07
房地产开发								
<b>二、其他业务成本</b>					<b>255.00</b>			
房屋征拆返还款					255.00	0.03		
合计	<b>218,714.25</b>	<b>100.00</b>	<b>1,005,757.83</b>	<b>100.00</b>	<b>872,280.51</b>	<b>100.00</b>	<b>472,095.78</b>	<b>100.00</b>

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司的营业成本分别为 472,095.78 万元、872,280.51 万元、1,005,757.83 万元和 218,714.25 万元。公司营业成本主要来源于土地一级开发业务，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，土地一级开发的业务成本分别为 471,760.08 万元、872,025.51 万元、1,005,757.83 万元和 218,714.25 万元，占营业成本总额的比例分别为 99.93%、99.97%、100.00%和 100.00%。

一般情况下 BT 业务操作模式是：政府通过合同约定，将拟建设的某个基础设施项目授予发行人设立的项目公司，在规定的时间内，由项目公司负责该项目的投融资和建设管理，具体施工由项目公司通过招标方式确定施工单位。合同期满，项目公司将该项目有偿转让给政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。由于发行人设立的项目公司主要承担投融资功能，不具体施工，项目公司不应确认建造合同收入和成本，而是应当按照建造过程中支付的工程价款等合同规定，确认为金融资产（长期应收款），并按照摊余成本进行后续计量，按期确认利息收入，实际利率在长期应收款存续期间内一般保持不变。项目公司为完成投资而实际从银行融资发生的利息支出计入财务费用，因此 BT 业务几乎无营业成本。

### 3、毛利润及毛利率分析

最近三年及一期，公司毛利润及毛利率构成如下表所示：

**表 5-4-31 最近三年及一期毛利润构成及毛利率**

单位：万元，%

项目	2018 年半年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
<b>一、主营业务</b>								
土地一级开发	81,178.58	27.07	167,339.40	14.26	69,958.30	7.43	46,367.64	8.95
BT 项目	-1,505.65	-	15,799.81	100.00	25,424.96	100.00	27,994.19	98.81
房地产开发								
<b>二、其他业务</b>								
房屋征拆返还款					537.15	67.81		
<b>合计</b>	<b>79,672.93</b>	<b>26.70</b>	<b>183,139.21</b>	<b>15.40</b>	<b>95,920.42</b>	<b>9.91</b>	<b>74,361.83</b>	<b>13.61</b>

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司分别实现毛利润 74,361.83 万元、95,920.42 万元、183,139.21 万元和 79,672.93 万元；公司整体业务毛利率分别为 13.61%、9.91%、15.40%和 26.70%。

#### 4、期间费用分析

最近三年及一期，公司的期间费用情况如下表所示：

表 5-4-32 最近三年及一期期间费用情况

单位：万元，%

项目	2018 年半年度		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	1,510.51	0.51	1,146.68	0.10	-	-	16.26	0.00
管理费用	10,284.16	3.45	27,253.64	2.29	18,470.23	1.91	18,048.82	3.30
财务费用	12,220.93	4.10	20,504.73	1.72	19,366.45	2.00	12,683.96	2.32
<b>合计</b>	<b>24,015.61</b>	<b>8.05</b>	<b>48,905.05</b>	<b>4.11</b>	<b>37,836.68</b>	<b>3.91</b>	<b>30,749.04</b>	<b>5.63</b>

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司期间费用合计数分别为 30,749.04 万元、37,836.68 万元、48,905.05 万元和 24,015.61 万元，占营业收入比重分别为 5.63%、3.91%、4.11%和 8.05%。公司的期间费用中财务费用和管理费用占比较大，其中财务费用主要为利息支出，管理费用主要为职工薪酬、办公费及差旅费和物业费等。

#### 5、政府补助分析

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半年度，公司计入损益的政府补助金额分别为 201.41 万元、202.12 万元、355.72 万元和 39.80 万元，占营业收入比重不高。

## 五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

### （一）未来业务发展目标

中建方程坚持以“拓展幸福空间”为企业使命，以“成为中国城镇综合建设业务的领先者”为企业愿景，信奉“品质保障，价值创造”的核心价值观。秉承中国建筑强大的资源优势，依靠高端的专业人才资源、高效的投融资平台、突出的资源整合机制，中建方程正在全力打造具有中建特色的城镇综合建设业务产品品牌，成为中国城镇化进程中最具竞争力、创新力和发展动力的一流企业，成为中国建筑创新发展的示范者和引领者。

### （二）盈利能力的可持续性

在十三五期间，公司将坚持聚焦发展的策略，坚持“审慎投资、有取有舍”的原则，已有良好投资布局的城市中，继续深耕细作，打造标杆示范项目，稳步提升市场份额；在拓展新城市方面，高度重视京津冀、长三角、长江经济带等国家级城市群、“一带一路”国内沿线节点城市和国家级新区的投资机遇，通过对其财政收入、经济总量、人口总量、房地产市场容量及银行存款等五个方面的投资环境分析，主攻一二线城市，优中选强，审慎选择项目规模体量大、N 位一体带动明显、商业模式可复制的项目进行投资。最终主要在北京、上海、深圳、郑州、南京、天津、杭州、济南、西安、青岛 10 个城市实现布局，并以北京、上海两地为核心目标城市。

公司将通过紧密的政企关系，广泛的产业联盟和全面的金融保障能力，逐步巩固优势地位和扩大影响力。着重培养以项目策划能力和资源整合能力为主的核心竞争力，对应整理建设、联动开发和投资运营三类模式，至少各形成一个具有较高社会知名度的标杆项目，并实现商业模式的成功复制。

## 六、公司债务情况

### （一）有息债务余额的期限结构

截至 2018 年 6 月末，发行人有息债务的期限结构如下：

表 5-6-1 2018 年 6 月末有息债务的期限结构

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	委托贷款	合计
1 年以内	260,000.00	92,290.11				<b>352,290.11</b>
1-3 年期			506,156.07	99,860.34		<b>606,016.41</b>
3-5 年期			189,400.00			<b>189,400.00</b>
5 年以上			1,090,000.00		100,000.00	<b>1,190,000.00</b>
<b>合计</b>	<b>260,000.00</b>	<b>92,290.11</b>	<b>1,785,556.07</b>	<b>99,860.34</b>	<b>100,000.00</b>	<b>2,337,706.52</b>

## （二）有息债务余额的担保结构

截至 2018 年 6 月末，发行人有息债务的担保结构如下：

表 5-6-2 2018 年 6 月末有息债务的担保结构

单位：万元

担保结构	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	委托贷款	合计
质押借款			927,000.00			<b>927,000.00</b>
抵押借款						<b>0.00</b>
保证借款						<b>0.00</b>
信用借款	260,000.00	92,290.11	858,556.07			<b>1,210,846.18</b>
委托贷款					100,000.00	<b>100,000.00</b>
担保债券				99,860.34		<b>99,860.34</b>
<b>合计</b>	<b>260,000.00</b>	<b>92,290.11</b>	<b>1,785,556.07</b>	<b>99,860.34</b>	<b>100,000.00</b>	<b>2,337,706.52</b>

## 七、其他重要事项

### （一）对外担保情况

截至 2018 年 6 月末，公司不存在对外担保事项。

### （二）未决诉讼（仲裁）情况

截至 2018 年 6 月末，公司不存在重大未决诉讼、仲裁事项。

### （三）受限资产情况

截至 2018 年 6 月末，发行人的受限资产情况如下表所示：

表 5-7-1 发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	抵质押权人	受限原因
长期应收款	1,129,747.45	国家开发银行、建设银行、北京银行、光大银行、杭州银行	质押借款
合计	1,129,747.45		-

## 八、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 6 月 30 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 20 亿元；

（三）假设本期债券在 2018 年 6 月 30 日完成发行并且清算结束；

（四）假设本期债券募集资金 20 亿元全部用于偿还到期债务。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

表 5-8-1 本期债券发行对发行人财务结构的影响情况

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	1,583,692.87	1,583,692.87
非流动资产合计	3,908,111.69	3,908,111.69
资产总计	5,491,804.56	5,491,804.56
流动负债合计	2,223,103.55	2,023,103.55
非流动负债合计	1,994,142.56	1,994,142.56
总负债合计	4,217,246.11	4,017,246.11
所有者权益合计	1,274,558.45	1,474,558.45
流动比率（倍）	0.71	0.75
速动比率（倍）	0.68	0.72

项目	2018 年 6 月 30 日	
	历史数	模拟数
资产负债率（%）	76.79	73.15

## 第六节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，并结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会审议通过，公司向中国证监会申请公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）永续期公司债券，用于偿还到期债务。

### 二、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司与中国银行北京上地信息路支行签订了募集资金三方监管协议，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

### 三、募集资金使用承诺

公司承诺将严格遵守法律、法规、其他规范性文件的有关规定，对募集资金进行专项存储，保障募集资金用于核准的用途，积极配合监管银行和债券受托管理人对募集资金使用的检查和监督，保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险，承诺不用于商品房住宅业务开发建设或运营，并采取以下措施：

1、本期债券发行前，公司审慎选择中国银行北京上地信息路支行作为存放募集资金的商业银行并开设募集资金专项账户，募集资金到位后将本期债券募集资金进行专项存储。

2、公司在募集资金到账后尽快与债券受托管理人、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议。

3、公司将按照本次公司债券募集说明书中披露的募集资金用途使用募集资金，不会将募集资金转借给他人，并根据《债券受托管理协议》、《持有人会议规则》等的约定和规定使用募集资金并接受债券受托管理人的持续督导。

4、公司在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续。

5、公司会计部门对募集资金的使用情况设立台账，详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况；公司内部审计部门定期对募集资金的存放与使用情况进行检查，并及时报告检查结果。

6、公司发生影响公司偿债能力或者债券价格的重大关联交易或异常关联交易，公司会将该等关联交易的基本情况、进展、影响及时通知债券受托管理人，并履行信息披露义务。

#### 四、本期债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 20 亿元用于偿还到期债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体金额。

##### （一）偿还到期债务

本期债券募集资金 20 亿元拟用于偿还有息债务。拟偿还的债务明细如下：

表 6-1 募集资金拟偿还的债务明细

单位：万元

借款合同号	债权人	借款人	金额	起始日	到期日
中建财 2017 借字 XH2401 号	中建财务	中建方程	40,000.00	2017/12/21	2018/12/20
中建财 2017 借字 32 号	中建财务	中建方程	30,000.00	2017/12/28	2018/12/27
中建财 2018 借字 06 号	中建财务	中建方程	50,000.00	2018/2/9	2019/2/1
中建财 2018 借字 XH0801 号	中建财务	中建方程	20,000.00	2018/6/1	2019/5/31
中建财 2018 借字 22 号	中建财务	中建方程	50,000.00	2018/8/3	2019/9/2
中建财 2018 借字 36 号	中建财务	中建方程	10,000.00	2018/9/21	2019/9/20
合计			<b>200,000.00</b>		

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

#### 五、募集资金运用对公司财务状况的影响

##### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，并将本期债券计入权益，以

2018 年 6 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将下降 3.64 个百分点，由 76.79 % 降至 73.15 %。本期债券的成功发行将有效降低发行人的资产负债率，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

## （二）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2018 年 6 月末合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 0.71 提升至 0.75，速动比率将从发行前的 0.68 提升至 0.72。发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## 六、前次募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其下属子公司已发行公司债券如下表所示：

单位：亿元，年，%

序号	债券名称	债券简称	起息日期	发行期限	金额	利率
1	中建方程投资发展有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）	17 方程 01	2017/10/30	3 (1+1+1)	3.00	5.09
2	中建方程投资发展有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）	18 方程 01	2018/4/26	3 (1+1+1)	7.00	5.55

发行人收到 17 方程 01 募集资金 3 亿元后，全部用于补充公司营运资金；截至本募集说明书摘要签署之日，均已使用完毕。募集资金使用情况与 17 方程 01 债券募集说明书约定内容保持一致。

发行人收到 18 方程 01 募集资金 7 亿元，募集资金用途为补充公司营运资金；截至本募集说明书摘要签署之日，已使用 1.35 亿元。募集资金使用情况与 18 方程 01 债券募集说明书约定内容保持一致。

## 第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- （一）发行人 2015 年、2016 年、2017 年经审计的财务报告，及 2018 年半年度财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）评级报告；
- （七）担保合同和担保函；
- （八）中国建筑股份有限公司最近一年（2017 年）经审计的财务报告，及 2018 年一季度财务报表。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书摘要。