



投资中国建筑 共享财富成长

——中国建筑股份有限公司公开发行A股网上路演精彩回放

中国建筑股份有限公司董事长孙文杰先生路演致辞



各位嘉宾，各位尊敬的投资者和网友：

首先，我谨代表中国建筑股份有限公司全体同仁，热烈欢迎各位参加本公司首次公开发行A股网上路演，并对长期以来关心和支持“中国建筑”发展壮大的社会各界朋友致以衷心的感谢！

“中国建筑”在国家改革开放的滚滚洪流中，主动投身到国内外二个市场的激烈竞争之中，并在完全竞争中发展壮大成为全球最大的住宅工程建造商、中国最大的建筑房地产综合企业集团；我公司长期位居中国国际工程承包行业之首，亦是发展中国最大的跨国建筑公司；我公司于2006年跨入世界500强，已连续三年向前跃进近200位，目前位列第292位，并在2007年和2008年《财富》全球最受赞赏公司”评选中，连续二年成为“中国地区最受赞赏”的五家企业之一。我可以十分自豪地告诉大家，“中国建筑”是中国乃至全球建筑和地产界一支创造奇迹、追求卓越的光荣团队。

中国建筑，品质重于泰山；过程精品，服务跨越五洲。我们深知“中国建筑”股票的公开发行，是各位投资者以及社会各界朋友对公司的肯定与支持，我们更有信心和实力把“中国建筑”做强做大，尽快实现国际建筑地产企业集团市值、营业收入和利润领先的战略目标。我们将主动承担

和积极履行社会责任，实现企业综合实力与经济社会可持续发展的和谐统一。

“中国建筑”花了二十三年时间，营业收入和资产总值双双超过1000亿元；从2006年起加快发展，仅用了三年时间就双双超过了2000亿元；我相信，“中国建筑”本次成功发行A股之后，将充分借助资本力量，善用社会资源，发展得更好更快。

根据上周询价对象的初步询价结果，“中国建筑”的投资价值和未来增长前景受到了投资者的高度认可。今天上午我们也刊登了网上网下发行公告以及投资风险特别公告，公布了发行价格区间。对于本次发行价格区间，我们在公告中进一步对定价过程作出了说明，更充分披露定价信息，增加定价信息透明度。本次发行价格区间，按2008年扣除非经常性损益后的净利润计算的市盈率水平较可比公司有一定溢价，这主要是由于2008年公司的利润受国际金融危机、雪灾、地震和奥运会期间停工等特殊因素影响较大；而随着2009年以来宏观经济形势和公司各项业务环境的回暖，营业收入和净利润均恢复正常增长，更能反映公司未来的发展态势。网下机构投资者普遍认为公司的建筑和房地产业务在未来将有较好的成长性，因此参与本次发行申购的热情较高。我们真诚希望投资者强化价值投资理念，避免跟风盲目炒作。

广大投资者的信任与支持是“中国建筑”股票成功发行的根本保证。我们将用心听取投资者的建设性意见，并认真回答大家的问题。我们亦真诚地希望广大投资者能一如既往地关心和支持“中国建筑”的发展壮大。在未来的岁月里，我们将再接再厉，戒骄戒躁，以更加优异的成绩回报国家、回报社会、回报员工，同时回报广大投资者的支持和厚爱。

投资中国建筑，共享财富成长！再一次谢谢大家！

有关发行

问题：请问中国建筑本次发行定价合理吗？

孙文杰：我认为“中国建筑”发行定价符合了我们对投资者的承诺：尊重市场报价，定价合理偏低。历年来，中海集团约占本公司总利润的百分之五十左右。所以在考虑公司的投资价值时，公司在香港控有二家红筹公司是一个很重要的参考指标。所以若以2009年6月30日“中国海外”0688 HK和“中国建筑国际”0311 HK的市值1293亿和58亿计算，公司持有这二家红筹公司的价值为703亿。有一点大家还应看到，按彭博公司和万德公司6月30日统计，万科的PE为33.3，而中海的PE为23.7。

除二家红筹公司外，本公司还有一半利润来自下属八个工程局的建筑业务，公司的建筑业务利润是平稳上升的。自2005年以来房建分部利润年复合增长率15.6%，基建分部利润年复合增长率43.3%，设计勘察分部利润年复合增长率51.4%。大家还应看到，今年原材料的价格基本稳定，与去年相比，建造成本下降的幅度就比较可观。我相信中国建筑受益于国家宏观经济的回暖，全年利润趋势向好。截至2008年12月30日，中国建筑拥有土地储备总计3427万平方米。其中中海地产拥有土地储备2373万平方米，中建地产拥有土地储备1054万平方米。这些土地大都在北京、上海等大城市，我国经济发达地区的中心城市，以及省会城市等，而且具有土地储备低成本的优势，未来房地产业务有良好的增长潜力。各位朋友，大家还要看到，中国建筑的投资能力是相当出色的，上市集来的500亿资金，必将能为未来公司的利润产出起到很大作用。

本次“中国建筑”A股IPO的发行价格区间3.96元/股-4.18元/股，是发行人和主承销商基于路演投资者反馈和初步询价报价情况，并综合考虑公司基本面、所处行业地位、行业发展前景、宏观经济形势和资本市场情况等因素，慎重确定的。可以说，本次确定的发行价格区间真实地反映了机构对本次发行估值和申购意向的看法，对应的估值水平合理。

本次确定的发行价格区间真实地反映了机构对本次发行估值的看法，价格区间下限对应的认购倍数超过35倍，显示机构投资者对本次发行积极性很高。从初步询价报价情况来看，大多数配售对象的报价上限集中在本次价格区间上限附近，显示这个价位也获得机构的普遍认可。

在路演推介过程中，机构通过与管理层在战略、业务、财务和管理等多方面的交流，普遍非常认可“中国建筑”在房地产板块和建筑板块的行业龙头地位，并且认为我们各板块间的协同效应、最早市场化的战略也可为公司估值带来溢价。

问题：请问机构投资者对于中国建筑的投资价值是如何评价的？

戚克栢：发展前景广阔，管理层出色并有国际视野，综合竞争实力强，业务协同效应显著！

问题：公司募集资金中有145亿投资于流动资金，为什么需要这么多？

孟庆禹：这是由两部分组成，一部分是85亿元用于补充国内外20个重大工程承包项目流动资金，另一部分是60亿元用于补充公司一般性流动资金。这是建筑行业的业务特点所决定的。公司是大型建筑公司，由于建筑承包业务的特点，资金流入流出规模很大，需要大量的流动资金进行重大项目的前期设备投入、购买原材料、劳务支出等。公司业务规模快速扩大，需要补充流动资金。05-08年公司的新签合同额增长率为27.5%，在手待履行合同增长率为35%，相应的工程承包项目配套流动资金需求量也大大增加。最后，公司现有较大规模的债务融资，可部分偿

还降低利息支出。

问题：本次“中国建筑”价格区间对应的2008年全面摊薄后市盈率为何高达48.6倍-51.3倍？

戚克栢：投资者购买的是企业的未来，即未来的盈利潜力与增长。因为，历史的盈利再高，也不属于现在进来的投资者。中国建筑受益于中国建筑行业及房地产行业的良好发展前景，企业的行业龙头地位，及公司长期积累的独特行业经验，将拥有良好的盈利前景，因此，从未来的盈利对应的市盈率来看，中国建筑的市盈率是合理的。同时，也希望投资者本着长期价值投资的理念，成为长期的投资者。

财务分析

问题：中国海外是公司最大的地产旗舰公司，目前的业绩如何？

易军：根据中国海外7月9日发布的2009年6月份房地产销售情况，中国海外2009年1-6月累计实现房地产销售额262.7亿港元，同比增长66.1%，折合人民币约233亿元。实现销售面积283万平方米，同比增长92.4%。

问题：为什么公司2008年的货币资金比2007年上升了很多？

曾肇河：2008年12月31日较2007年12月31日，货币资金增加了31.4%。货币资金的增加一方面是由于业务规模的增长带来的收入增长及客户预付工程款增加所致；另一方面，是由于公司于2008年12月发行了总额为62亿元五年期中期票据，使得公司2008年末的货币资金余额较2007年有较大幅度增长。

问题：公司的海外业务近年来发展情况如何？

易军：近几年公司海外业务迅速增长，新签合同额、营业收入和待履行合同额05-08年三年复合增长率分别高达26.4%、12.9%和51.5%。

经营管理

问题：董事长觉得“中国建筑”的突出优势是什么？

孙文杰：“中国建筑”突出的盈利能力主要得益于：(1)市场化经营：公司长期市场化经营，在竞争中打拼成长，具有丰富的市场经验和深厚的管理能力；(2)高端定位的策略：专注于高端客户与项目，突出“大市场、大业主、大项目”策略；(3)一体化优势：建筑与房地产业务一体化，国际与国内业务一体化等独特优势所形成的协同效应及额外收益；(4)卓越的项目管理能力：公司控制成本，进行专业化管理的执行能力突出；(5)专业化的人才队伍：公司人员的专业背景深厚、文化结构层次高，人均劳动生产率更高，更贴近于“管理与技术型”公司。

问题：为了降低成本，许多公司采用

中国建筑股份有限公司董事、总裁易军先生总结发言



各位嘉宾：

中国建筑首次公开发行A股网上路演就要结束了。感谢大家的关注和提问，同时感谢主承销商中金公司及所有中介机构付出的辛勤劳动，感谢全景网为我们提供的互动平台和技术支持。通过多方的共同努力，本次网上路演取得了圆满成功。在此，我谨代表中国建筑股份有限公司再次感谢各位的热情参与，感谢各位投资者对公司的关爱、信任和支持。

在刚才的交流中，公司和保荐机构与大家就中国建筑投资价值、经营优势、发展潜力等进行了深入探讨，我们将在经营管理实践中积极吸取借鉴这些宝贵的意见。成功登陆资本市场以后，我们将继续努力，恪尽职守、锐意进取，进一步提升公司管理水平，促进持续健康发展，提高公司经营运作的透明度，以优异的经营业绩回报广大投资者的关心与厚爱。

时间有限，沟通无限。虽然短暂的交流即将告一段落，但我们与广大投资者之间持续沟通的大门永远都敞开着，中国建筑的未来发展离不开大家的关注和支持，我们将继续努力，以更优秀的业绩回报大家的支持，为投资者带来持久、可观的投资收益。同时也欢迎大家投资中国建筑，共享财富成长。

最后，再次感谢广大投资者及各位网友对中国建筑的关注！谢谢大家！



中国建筑副董事长郭涛先生回答网友提问

了集中采购的方式，公司目前在这一方面有什么举措？

曾肇河：公司正在积极推行区域材料集中采购，降低采购成本。公司每年建筑业务收入2,000亿元以上，其中60%的收入来自环渤海、长三角和珠三角三大区域，这些地区每年的钢材采购量超过200亿元人民币，如果集中采购的方式，可以大幅度降低成本。09年以来，公司积极推进集中采购，例如，最近公司就和五矿集团签署了战略合作协议，锁定了钢材等原材料成本。

问题：公司的中国海外是香港上市的房地产公司，那么公司在港澳的地产发展情况如何？

易军：公司在香港、澳门的房地产业务将采取适度投资的策略，是否投资将根据项目的回报来确定。但公司的主要

资源将放在有着巨大发展潜力的内地房地产市场。目前公司下属的上市公司中国海外在香港有5个开发项目，在澳门的寰宇天下已经开发完毕，目前在澳门没有新项目。

问题：您对中国建筑的品牌建设有何设想？

郭涛：品牌建设是我们重要的战略举措之一，我们首先要抓好品牌的打造和提升，努力做好高端市场，多做一些地标性的、品牌影响大的、技术含量高的、效益好的项目。坚持“大市场、大业主、大项目”的营销策略，做好高端市场。我们还要做好品牌的维护，通过把每一个项目都建成精品工程，以卓越诚信取信于市场，提升我们的品牌形象。第三，我们还要做好包括CI在内的品牌形象宣传。（文字整理：陈静）

中国国际金融有限公司投资银行业务执行委员会主席、董事总经理丁玮先生路演致辞



尊敬的各位嘉宾，各位投资者，各位关心和支持中国建筑的朋友们：

作为中国建筑股份有限公司首次公开发行A股的保荐机构和主承销商，请允许我代表中国国际金融有限公司，对所有参加本次A股发行网上路演推介的嘉宾和投资者朋友表示衷心的感谢！

中国建筑是中国最大的建筑地产综合企业集团，是全球最大的住宅工程建造商，也是中国最大的房屋建筑承包商。在联合国《世界投资报告》中，中国建筑被评为发展中国家最大的跨国建筑公司。2009年公司被《财富》杂志评为“世界500强”第292位；公司旗下的“中国海外”连续多年被评为中国房地产百强企业综合实力第一名。我们深信中国建筑将在我国建筑、房地产及基础设施行业高速发展的背景下，充分发挥中国建筑、中海地产两大行业龙头品牌的优势，有效实现建筑与地产一体化、国

内与国际一体化、以及基建与投资一体化的协同效应，快速实现公司“一最两跨”的战略目标，成为全球最具竞争力和增长潜力的建筑地产综合企业集团领跑者。

中金公司与中国建筑自2006年起便建立了长期的战略合作关系。在多年的合作过程中，我们深刻体会到中国建筑管理层的独特国际视野与远见卓识，感受到公司上下求真务实、锐意进取的工作作风，并亲眼见证了公司改革、改制的历程以及日新月异的发展。我们非常高兴为中国建筑这样的优秀企业担任保荐机构。

本次发行是中国建筑及房地产行业迄今为止最大的首次公开发行，是2009年全球迄今为止最大的首次公开发行，也是2009年6月我国新股发行制度改革后推出的首支大盘蓝筹股。这是中国资本市场的一件盛事。

我们真诚地希望通过本次网上路演推介，广大投资者能够更加深入、客观地了解中国建筑，也能够更准确地把握中国建筑的投资价值和投资机会！同时，我们也由衷的希望广大投资者能够本着价值投资的理念，从中国建筑的长期发展中受益，成为中国建筑的中长期投资者，真正实现“投资中国建筑，共享财富成长”。作为保荐机构，我们一定再接再厉，尽职尽责地完成我们的保荐工作。

最后，预祝中国建筑首次公开发行A股股票圆满成功！谢谢大家！



嘉宾合影