附件2

**2018年投资完成情况报告提纲**

一、总体情况

（一）企业经营情况概述。

1. 喀麦隆雅温得城市综合体项目于2015年11月25日获中国交建海外事业部立项批复；2016年9月，中交房地产集团代表中交集团正式批复同意投资该项目；2017年8月22日，本项目在中华人民共和国商务部获境外投资类项目备案正式通过;2018年8月1日开始建设临时设施，标志着综合体项目完成前期开发，进入2#、3#楼施工投入阶段。2018年度综合体项目累计完成的投资总额为1,908.26万元。

2. 刚果（金）金沙萨FIKIN现代城投资项目于2014年9月10日，通过一公局2014年第26次董事会的决议，同意实施刚果（金）金沙萨FIKIN现代城投资项目，并于2014年9月28日完成该项目的立项工作；于2015年2月16日，中交集团正式批复同意投资刚果（金）金沙萨FIKIN现代城投资项目。FIKIN现代城投资项目一期S1、S2#住宅楼项目于2015年2月28日开工，2017年9月28日完工，现已进入营销租售阶段。2018年度FIKIN项目累计发生投资运营费用为59.25万元。

（二）投资结构情况。

1. 喀麦隆雅温得综合体项目主要从事房地产开发，为境外（喀麦隆）固定资产、主业、新建项目投资。

2. 刚果（金）金沙萨FIKIN现代城投资项目主要从事房地产开发，为境外固定资产﹑主业﹑新建项目投资。项目规划总建筑面积为23.15万平方米，投资总额为4.17亿美元，分4期进行投资建设，其中1-3期为住宅类物业，即建即售，以销售收入滚动开发，需我方实际投入的资金约为9,687万美元，其中中交一公局占比80%，出资7,750万美元，中国交建集团占比20%，出资1,937万美元，第4期为高档酒店和写字楼以及公建类物业。

二、重点区域、板块、项目投资情况

1. 喀麦隆雅温得综合体项目是中国第一公路工程局有限公司在喀麦隆投资的首个房地产开发项目，项目计划投资开发5栋大楼，分别为1#楼（综合楼）2#-5#（公寓），预计总投资额7亿元。2018年度完成投资1,908.26万元。

2. 刚果（金）金沙萨FIKIN现代城投资项目是中国第一公路工程局有限公司在刚果（金）投资的首个房地产开发项目，被投资企业为刚果（金）房地产股份有限公司，由中交集团﹑中交一公局以及刚果（金）政府出资成立，所占的股权比例分别为16%﹑64%以及20%。该项目的总建筑面积为23.15万平方米，工程总占地面积为11.9万平方米，容积率为1.95，以中高档住宅为主体。其中，规划住宅10.7万平方米﹑别墅6,685平方米﹑集中商业2.18万平方米﹑配套集中商业1.83万平方米﹑写字楼以及酒店7.73万平方米。该项目的投资总额为4.17亿美元，分4期开发，中交一公局具体负责项目的建设﹑销售以及运营。

三、投资管理情况

（一）投资管理制度建设及执行情况。

投资项目执行严格按照《中交集团境外投资管理办法》及《中交一公局集团海外事业部投资管理办法》执行，并遵照上述办法逐步编制完善《中交一公局集团海外事业部投资公司管理办法》《中交一公局集团海外事业部投资项目建设管理细则》等办法。

（二）项目后评价工作和投资专项审计开展情况。

1. 喀麦隆雅温得综合体项目: 因暂未开工，暂无项目的审计报告资料。

2. 刚果（金）金沙萨FIKIN现代城投资项目: 根据该项目之前的审计报告相关资料，正在努力进行相应有效的整改工作，但是由于目前刚果（金）政府局面尚未稳定，具体实行的整改措施将等待政局稳定之后开展下一步的工作。

（三）投资风险控制情况。主要从企业投资风险管理体系建设与运行情况，投资对企业资产负债率的影响，企业筹资与偿债能力等方面进行分析。

1. 喀麦隆雅温得综合体项目

（1）政局变动风险

喀麦隆总统保罗比亚自1982年当选，至今已连任6届，国内政局稳定。但1933年出生的比亚总统已逾83岁高龄，最高领导人的变更随时可能发生，使得国家政局可能存在一定不确定性。

（2）汇率风险

近些年喀国政局稳定，经济发展良好，币值趋于稳定，波动较小。但由于喀麦隆经济还比较落后，经济总量较低，易受到外部金融环境影响，造成汇率波动。

1. 刚果金现代城项目
2. 政局动乱风险

近年来，刚果（金）国内政局平稳，经济形势趋于好转，整体投资环境不佳，为全球营商环境最差的国家之一，但中刚双边经贸水平逐年提升，双边关系良好。2001年，约瑟夫.卡比拉继任总统以来，刚果（金）国内政局初定，国家重建计划从而得以进行全面推行，国民经济持续平稳增长，但刚果（金）毕竟经历了多年的内战，而且发展经济的时间也比较短，存在政局动荡的反复性潜在风险。

1. 汇率风险

刚果（金）实行外汇管理，总体形势较为宽松，刚果法郎可自由兑换，美元在当地市场可以自由流通。刚郎在历史上有大幅贬值的经历，于2008年受全球金融危机的冲击，导致其货币在不到两年的时间内贬值幅度接近50%，资产价值严重缩水。近几年刚果（金）政局稳定，经济发展向好，币值趋于稳定，波动幅度也较小，但刚果（金）经济总量仍然偏小，易受到突发时间的冲击，造成汇率的波动。

1. 房地产市场风险

刚果（金）首都金沙萨房地产市场供应矛盾突出，供应量严重不足，但是因为该项目为第一个在刚果（金）运作的房地产开发项目，存在对当地房地产市场把握不精准的潜在风险，例如产品不能适销对路﹑有效客户群体的需求定位不清晰等方面，从而导致该项目达不到预期的收益。

1. 投资效果分析

（一）2018年投资计划执行情况、计划执行率及波动原因分析。（上级未下发无投资计划指标）

1. 喀麦隆雅温得综合体项目2018年底正式开工，按照总体投资计划执行。
2. 刚果金现代城项目目前由于刚果金政府大选，造成一定波动，等待大选结束，政治经济形势好转之后逐步推进。

（三）企业层面的效果。

结合实例、数据，分析投资对完成企业战略规划目标、转型升级、结构调整、科技创新、国际化经营、可持续发展等方面的作用。

1. 喀麦隆雅温得综合体项目动工推进，有效带动房建施工主业，有效依托现有房建项目及资源，降低建设成本。 并在当地政府及社会形成良好形象，着力消化当地币，带动企业投资转型，形成长期可运营资产。
2. 刚果（金）金沙萨FIKIN现代城投资项目缘起于债务清偿，投资该项目不仅仅能有效降低应收账款坏账的风险，而且还有良好的预期收益。与刚果（金）政府一起合作开发项目，从而降低政府的负债，改善当地群众的居住条件，建设城市化现代风貌。该项目一期住宅楼已经顺利进入使用阶段，标志着公司在海外市场已开拓新的投资渠道。通过现有的项目，从策划、施工及营销等多方面进行经验的总结，实现本公司海外房地产投资项目利润最大化。本项目在当地政府及市场取得了良好的口碑，不仅成为了标志性住宅楼建筑物，同时也解决了部分当地劳工就业问题，保障了公司在当地激烈的市场中占有一席之地。为实施好集团战略转型的海外落地，积极寻求在新业务领域的突破，在“固本强基”传统业务的同时，密切关注海外房地产市场的发展。投资该项目既符合当地房地产市场的需求，结合当地实际情况嫁接国内成熟的房地产开发理念，同时又有助于积累海外房地产开发的经验，创造新的利润增长点。

五、问题和建议

1. 喀麦隆雅温得综合体项目为2018年新投房地产开发项目，投资管理制度有待健全，需加强投资管理制度建设。营销工作缺乏人力资源，正在逐步加强营销人力资源培养或储备。

2. 刚果（金）金沙萨FIKIN项目S1、S2#住宅楼项目已进入营销阶段，总结2018年度的租售情况并不理想，需配备专业的营销人才，完善小区健身房、泳池等配套设施建设。

六、2019年投资计划初步安排

1. 喀麦隆雅温得综合体项目进入2#、3#楼施工投入阶段，2019年的投资预算金额为8,636 万元。
2. 刚果（金）金沙萨FIKIN项目因现处于营销租售阶段，而且目前当地政府局面暂不稳定，2019年投资预算金额待定。