

跟踪评级公告

联合[2011]012 号

广州东华实业股份有限公司：

联合信用评级有限公司通过对广州东华实业股份有限公司主体长期信用状况和发行的 2009 年 3 亿元公司债券进行跟踪评级，确定：

广州东华实业股份有限公司主体长期信用等级为 A+

广州东华实业股份有限公司 2009 年发行的 3 亿元公司债券信用等级为 AA

特此公告

联合信用评级有限公司

信评委主任：

分析师：

二零一一年五月五日

地址：天津市河西区解放南路 256 号泰达大厦 10 层 E 座

电话：022-23201199

传真：022-23201738

<http://www.lianhecreditrating.com.cn>

广州东华实业股份有限公司

2009 年 3 亿元公司债券跟踪评级分析报告

主体长期信用等级

跟踪评级结果: A+ 评级展望: 稳定

上次评级结果: A+ 评级展望: 稳定

债项简称: 09 东华债

债项信用等级

跟踪评级结果: AA

上次评级结果: AA

上次评级时间: 2010 年 4 月 28 日

跟踪评级时间: 2011 年 5 月 5 日

主要财务数据

项 目	2009 年	2010 年
资产总额(万元)	258,999.90	306,296.94
所有者权益(万元)	94,942.90	102,584.10
长期债务(万元)	19,193.00	34,080.00
全部债务(万元)	23,848.50	55,314.00
营业收入(万元)	123,710.64	110,815.57
净利润(万元)	6,714.16	7,194.85
EBITDA(万元)	10,386.86	13,067.83
经营性净现金流(万元)	34,319.51	-11,051.96
营业利润率(%)	17.09	20.05
净资产收益率(%)	7.26	7.28
资产负债率(%)	63.34	66.51
全部债务资本化比率(%)	20.08	35.03
流动比率	1.67	1.69
EBITDA 全部债务比	0.44	0.24
EBITDA 利息倍数(倍)	4.04	3.27
EBITDA 偿债倍数(倍)	0.35	0.44

注: 2009 年财务数据以 2010 年审计报告期初数为准。

分析师

刘洪涛

电话 022-23201199-811

邮箱 liuhongtao@lianheci.com

金磊

电话 022-23201199-813

邮箱 jinlei@lianheci.com

李晶

电话 022-23201199-813

邮箱 lijing@lianheci.com

传真: 022-23201738

地址: 天津市河西区解放南路 256 号泰达大厦 10 层
E 座 (300042)

Http: // www.lianhecreditrating.com.cn

评级观点

联合信用评级有限公司(以下简称“联合评级”) 对广州东华实业股份有限公司(以下简称“公司”或“东华实业”) 的跟踪评级, 反映了在跟踪期内公司房地产项目正常推进, 房屋销售单价同比提高, 以及 2010 年置入经营性资产对公司未来收益的提升作用, 同时联合评级也关注到, 国家对房地产调控的力度逐渐加大, 房地产市场环境的不断变化, 以及公司目前规模较小, 拟开发项目较多, 资金不足等不利影响。

跟踪期内, 公司部分完成了抵押资产的置换, 置换入的抵押资产评估价值高于置换出的抵押资产评估价值, 考虑到未进行置换的资产仍占较大部分, 且从 2008 年评估以来抵押房产及地产的升值因素, 联合评级认为东华实业抵押资产对“09 东华债” 保护程度较高。

综上, 联合评级维持公司“A+” 的主体长期信用等级, 评级展望为“稳定”, 同时维持“09 东华债” AA 的债项信用等级。

优势

1. 公司具有多年的房地产开发经验, “天鹅湾” 房地产品牌在北京、广州、江门等地具有较高的知名度;

2. 公司土地储备适中, 且大部分项目土地取得价格较低, 抵御行业风险的能力较强;

3. 公司三门峡地区项目进展顺利, 为公司未来发展提供了基础;

4. 跟踪期内, 本期债券的抵押资产质量良好并有所升值, 对本期债券的保障程度较高。

关注

1. 随着国家宏观调控逐步加强, 房地产市场受到一定的抑制, 预计政策调控的影响短期内仍将持续, 行业不确定性增强;

2. 公司正在开发和拟开发的项目较多，相对公司目前的营业规模和现金储备，有一定的资金压力；

3. 公司资产中存货占比较大，受签约销售面积下降等因素影响，公司销售活动实现的现金流波动较大。

一、主体概况

广州东华实业股份有限公司（以下简称“公司”或“东华实业”）的前身为成立于 1983 年 6 月的广州东华实业公司，1988 年 9 月改组设立为股份有限公司，并于 1988 年 12 月向社会公开发行股票上市 30 万股，每股面值 100 元。1993 年 4 月，公司股票拆细为每股面值 1 元。

经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2001]6 号文核准同意公司社会公众股票上市流通，公司股票于 2001 年 3 月 19 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600393。

2003 年 7 月 18 日，公司原控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司（以下简称“粤泰集团”）签署《股份转让协议》，将广州东华实业资产经营公司持有的占公司总股本 55% 的国有股 11,000 万股转让给粤泰集团，本次股权转让获得了国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号文件批准。

截至 2010 年底，公司总股本为 30,000 万股，其中粤泰集团持股 48.84%，为公司控股股东；其他无持股比例超过 5% 的股东。公司实际控制人为自然人杨树坪。

公司注册地址：广州市寺右新马路 170 号四楼；法定代表人：杨树坪。

公司主营业务为房地产开发，目前主营业务收入来自于北京地区、广东江门地区以及河南三门峡地区的商品房开发、销售。

公司本部设有设计技术部、财务部、工程部、招标采购结算中心、企业管理与发展部等 9 个职能部门（见附件 1）。截至 2010 年底，公司拥有在职员工 954 人。

截至 2010 年底，公司（合并）资产总额 306,296.94 万元，负债合计 203,712.84 万元，所有者权益（含少数股东权益）102,584.10 万元。2010 年，公司实现营业收入 110,815.57 万元，净利润（含少数股东损益）7,194.85 万元。

二、本期债券发行情况及募集资金用途

广州东华实业股份有限公司 2009 年 3 亿元公司债券（以下简称“09 东华债”或“本期债券”）采取网下协议认购的方式于 2010 年 1 月 4 日发行结束，发行的票面利率为 8.5%，扣除发行费用后的净募集款项约为 2.94 亿元，债券期限为 6 年，起息日为 2009 年 12 月 28 日。公司已于 2010 年 12 月 28 日支付了本期债券 2009 年 12 月 28 日至 2010 年 12 月 27 日期间的利息。

截至 2010 年底，本期公司债券募集资金已使用 22,000 万元用于归还银行借款补充流动资金（其中包括承销费等各项发债费用约 600 万元），与本期债券申报的使用用途一致，尚未使用募集资金约 8,000 万元。

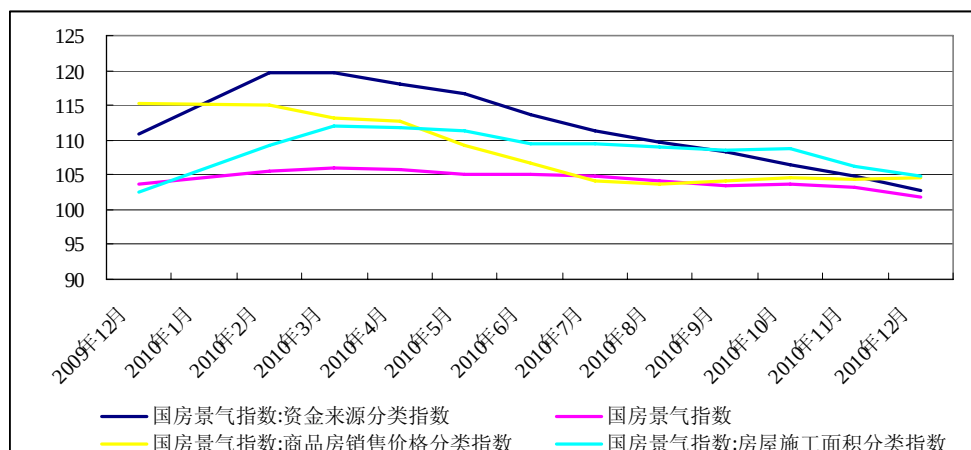
根据 2010 年的宏观经济环境和市场利率变化，公司 2010 年 4 月 28 日股东大会通过了《关于提议对 09 东华债的债券持有人增加回售选择权的议案》，根据该议案，本次 09 东华债存续期间内将给予 09 东华债的债券持有人一次回售选择权，即债券持有人有权在 09 东华债存续期间第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给公司。

三、行业分析

2010 年，中国房地产市场遭遇了史上最严厉的宏观调控，为遏制房价过快上涨，2010 年 1 月初《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》为全年的市场调控确定了基调。2010 年 4 月 17 日国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（即“新国十条”），明确指出将实行更为严格的差别化住房信贷政策，加快保障性住房建设。随后，北京、广州等地

纷纷推出调控实施细则。综合运用土地、信贷、税收、行政监督等多种手段进行调控，全面遏制房价过快上涨。房地产市场交易量快速下降，国房景气指数有所下降（见图1），其中商品房销售价格指数在年末出现小幅上涨。

图1 2010年国房景气指数走势



资料来源：Wind 资讯

但截至2010年3月底，全国只有不足百个城市公布调控目标，大部分城市并未按期公布，而在已公布的城市中，许多都没有直接公布百分比，市场观望态势浓重。从实际情况看，新政对于商品房价格的抑制作用并不明显，房地产市场呈现出“量跌价滞”的状态。与此同时，信贷资金的进一步收紧对于房地产企业的资金链造成了一定影响，国家统计局数据显示，2010年房地产开发企业资金来源72,494亿元，较上年增长25.4%，而2009年增速近50%，2010年的增速仅高于2005年和2008年的水平，低于十年平均增速。从资金来源构成看，自筹资金占比大幅提升，从31%提高到37%，国内贷款占比从20%下降到17%，表明来自银行等金融机构的资金增速明显放缓，因此，房地产开发企业被迫加大了自筹资金的力度，显示出房地产企业资金压力逐渐增加。

总体看，新政出台后房地产市场交易量有所下滑，但价格降幅不大，市场观望态势浓重，房地产企业资金压力进一步加大，预计宏观调控的影响短期内仍将持续，且有可能进一步加大调控力度，房地产市场发展面临较大的不确定性。

四、管理分析

跟踪期内，公司无重大管理变更事项。

五、经营分析

1. 经营情况

跟踪期内，公司主营业务为房地产开发，主营业务收入来自于北京地区、广东江门地区、河南省三门峡地区以及广州地区的商品房开发、销售。公司所开发的项目主要包括北京地区的天鹅湾项目、虹湾国际中心，广东江门地区的江海花园、天鹅湾项目，河南的三门峡项目，广州的益丰花园第三期项目、广州市寺右新马路商住楼项目等。2010年公司全年实现营业收入110,815.57元，比上年同期减少了10.42%，营业利润9,463.91元，比上年同期增加了3.01%；净利润7,194.85元，比上年同期增加了7.16%。

表 1 2009 年~2010 年公司主营业务收入和毛利率情况

产品分类	主营业务收入（万元）		毛利率（%）	
	09 年	10 年	09 年	10 年
房地产销售	116,483.91	101,615.76	23.06%	26.74%
房地产出租	785.19	899.97	79.15%	68.72%
其他	2,092.60	2,214.27	32.22%	35.95%
建筑安装	3,806.30	5,239.63	26.60%	18.56%
合计	123,168.00	109,969.64	--	--

资料来源：公司年报

由于公司规模较小，受结转项目收入确认时间影响，公司的业绩水平有所波动。2010 年公司达到收入确认条件的竣工房地产面积同比减少，结转面积同比较大幅度下降，造成全年营业收入出现下降。但由于结转房屋销售价格同比有较大幅度提高，公司房地产销售毛利率水平较 2009 年有所提升。

项目建设及销售情况

受国内房地产市场景气程度变动影响，公司的经营业绩有所波动。

表 2 2010 年公司主要在售项目情况一览 单位：平方米、亿元

项目名称	签约套数	签约面积	签约金额	结算收入
北京天鹅湾项目	132	9,855.62	2.70	8.01
其中：住宅	8	1,969.44	0.5	--
商铺	44	7,886.18	2	--
车位	80	--	0.2	--
江门项目	384	47,450.54	2.54	1.99
三门峡项目	180	20,894.3	0.48	0.15
广州项目零散物业收入				0.03
广州项目资金收入				0.09

资料来源：公司年报

从销售情况来看，由于受国家地产调控政策影响，2010 年总签约金额 5.72 亿元，较 2009 年的总签约金额 12.83 亿元出现了较大幅度的下降。从结转的项目看，北京天鹅湾项目是公司的主要盈利项目，对公司收入贡献较大。由于北京天鹅湾项目已经进入开发的尾期，预计未来该项目对公司利润的贡献将有所下降。公司未来的在售项目将主要集中于江门、三门峡等二三线城市，收入及利润情况值得关注。

土地储备情况

从土地储备方面看，目前公司拥有的拟开发土地集中在江门地区（见表 3）。从取得土地的情况看，公司一直坚持以合理的价格，相对宽松、灵活的合作方式取得土地储备，在房地产市场“过热”的情况下并未参与高价拿地，整体看，公司的土地成本相对较低。从土地储备的地域性来看，公司未来的业务重点正在从北京、广州等一线城市向二三线城市转移。

表 3 公司拟开发土地情况一览

单位：平方米

项目名称	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间
江门江海花园南区地块（2、3、4 号）	224,010.1	约 263,009.26	2007.12
江门兴南小区 D 地块	16,419	约 68,531	2011.5

资料来源：公司年报

在建项目资金情况

目前公司开发的项目较多，江门天鹅湾项目、三门峡天鹅湾、益丰工程未来的建设资金需求较大，北京虹湾项目后续投建也需要一定的资金，目前公司项目运营有一定的资金压力。公司运营资金的来源主要为自有现金、项目销售资金的回笼以及外部融资，截至 2010 年底，公司货币资金 2.35 亿元，存货 21.85 亿元，公司存量项目未来销售所形成的现金流对公司未来资金需求有一定的支撑，但存货的变现效率依赖市场销售情况。从外部融资方面考虑，在当前的房地产调控背景下，部分银行已停止审批对房地产企业的新增贷款，信贷的收紧将会使公司的资金压力逐渐显现。因此公司的资金来源将极大地依赖自有资金及现有项目资金回笼。

2. 重大事项

(1) 公司在西安成立控股子公司西安东华置业有限公司（注册资本 7,333 万元，公司持股比例 70%），新项目公司位于房价上涨较少、自住需要占主导地位的城市，主动规避了部分热点城市争夺过于激烈的土地，为公司后续持续发展提供了充足的资源。

(2) 报告期内，公司用持有的北京东华基业投资有限公司 90% 股权及控股子公司江门市东华房地产开发有限公司所持有的北京东华基业投资有限公司 10% 的股权与关联方城启集团置换了侨诚花园、恒华阁、晓港湾及东竣广场等位于广州市中心城区近八千多平方带租约的优质物业，该部分物业资产有望为公司带来长期稳定的租金收入。

联合评级认为，跟踪期内，公司继续秉承“追求永不停步”的企业文化理念，以房地产开发为核心业务，在推进广州、北京等新项目的同时，继续开拓其他二三线城市的房地产市场，以增强公司的持续经营能力。但预期 2011 年国家对于房地产的调控政策不会松动，再加上原材料价格的波动、人员成本的提高，政策变化可能导致的销售情况萧条，将是公司面临的主要困难。

六、财务分析

公司提供的 2010 年度合并财务报表已经羊城立信永华会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内公司因增持股份及新设公司合并范围增加 3 家公司，因股权转让减少 1 家公司，涉及企业规模较小，对合并报表数据影响不大。

截至 2010 年底，公司合并资产总计 306,296.94 万元，负债合计 203,712.84 万元，股东权益（含少数股东权益）102,584.10 万元。2010 年公司实现营业收入 110,815.57 万元，净利润（含少数股东损益）7,194.85 万元。2010 年公司经营活动现金流量净额为-11,051.96 万元。

截至 2011 年 3 月底，公司合并资产总计 321,213.03 万元，负债合计 219,481.58 万元，股东权益（含少数股东权益）101,731.45 万元。2011 年 1~3 月底公司实现营业收入 12,080.47 万元，净利润（含少数股东损益）-852.66 万元。2011 年 1~3 月公司经营活动现金流量净额为-5,635.15 万元。

1. 资产及债务结构

截至 2010 年底，公司资产总额 306,296.94 万元，较年初增长 18.26%。从资产构成上看，公司的资产仍以流动资产（占资产总额的 93.34%）为主，流动资产中存货仍占有较大比例（占流动资产的 76.43%）。截至 2010 年底，公司存货账面净额 218,516.75 万元，主要为开发成本（占存货账面余额的 69.77%），公司在开发项目的规模较大，存在较大的资金压力。

截至 2010 年底，公司负债合计 203,712.84 万元，较上年同期增长 24.17%。跟踪期内公司房

地产项目签约面积同比下降,使得公司的预收账款较上年减少 35.74%。2010 年底公司长期债务 34,080.00 万元,较 2009 年上升了 77.56%,主要是由于公司发行公司债使当年应付债券增加所致。

2010 年初本期公司债募集资金到账,带动公司货币资金大幅增加,2010 年底,公司货币资金 23,475.10 万元,较年初增长 63.89%。

2010 年 3 月底,公司负债总额 219,481.58 万元,较年初增长 7.74%,主要是由于公司长期借款增加所致;2010 年 3 月底,公司的资产负债率为 68.33%,较年初的 66.51%略有提高。

总体看,公司资产中存货占有较大比例,流动性一般,跟踪期内,受本期债券发行的影响,公司的负债水平有所提高。

2. 盈利能力

公司的盈利能力受行业景气水平影响明显,近年来公司的盈利能力有所波动。2010 年公司达到收入确认条件的竣工房地产面积同比减少,造成全年营业收入出现下降。2010 年公司全年实现营业收入 110,815.57 万元,较上年同期减少了 10.42%;营业利润 9,463.91 万元,较上年同期增加了 3.01%。受公司发行公司债的影响,公司的财务费用大幅增长,2010 年公司的财务费用为 3,393.21 万元,较上年增长 1159.64%;销售费用较上年同比下降,公司的管理费用较上年变化不大。

2010 年,由于结转房屋销售价格同比有较大幅度提高,公司房地产销售毛利率水平较 09 年有小幅提高。

2011 年 1~3 月,公司实现营业收入 12,080.27 万元,营业利润-1,353.67 万元,均较上年同期大幅下降,主要是由于 2011 年一季度达到收入结转条件的项目较少所致。总体看,公司受宏观政策影响较为明显,同时由于项目结转周期影响,业绩波动幅度较大,盈利能力不够稳定。

3. 现金流

2010 年公司经营性现金流入和流出分别为 122,246.78 万元和 133,298.74 万元,较 2009 年分别下降了 24.63% 和提高了 4.24%,经营活动现金流的变化主要是签约销售下降和建设投入增加所致。2009 年公司经营性现金净流量为 -11,051.96 万元,较 2009 年大幅下降。

投资活动方面,2010 年公司投资活动现金流出为 8,548.33 万元,投资活动现金流量净额为 -4,778.95 万元,主要是公司与合作方共同开发土地的投资款,未来随着拟投资项目的推进,公司投资活动仍将呈净流出的状况。

筹资活动方面,2010 年公司筹资活动现金流量净额为 25,012.98 万元,较 2009 年增长了 187.34%,主要是年内公司发行公司债募集资金到账,以及应偿还的到期债务较少所致。

2010 年 1~3 月,受国家抑制房地产政策的影响,公司的签约销售收入有所下降,使得其经营活动现金流入较上年同期略有下降,公司的经营活动净现金 -5,635.15 万元,呈现净流出状态;期内公司投资活动规模较小;由于本期内公司增加了银行借款,使得公司与筹资活动有关的现金流入大规模增加,2010 年 1~3 月,公司筹资活动产生的现金净额 11,852.22 万元,较上年同期明显增加。

4. 偿债能力

从短期偿债指标来看,截至 2010 年底,公司流动比率和速动比率分别为 1.69 和 0.40,较 2009 年底的 1.67 和 0.39 略微上升;经营现金流动负债比率为 -6.52%,与 2009 年的 23.69% 相比,经营活动现金对流动负债的保障程度下降。从长期偿债指标来看,2010 年公司 EBITDA 为 13,067.83 万元,较 2009 年的 10,386.86 万元有所提高。同期,公司 EBITDA 全部债务比和 EBITDA 利息倍数分别为 0.24

倍和3.27倍，EBITDA对全部债务和利息支出的保障程度有所下降。

为满足项目资金需要，公司增加了银行借款，受此影响，2010年3月底，公司的资产负债率较年初略有提高。

总体看，受盈利水平下降的影响，公司长期偿债能力有所弱化，但短期偿债能力保持原有水平。

七、债权保护条款

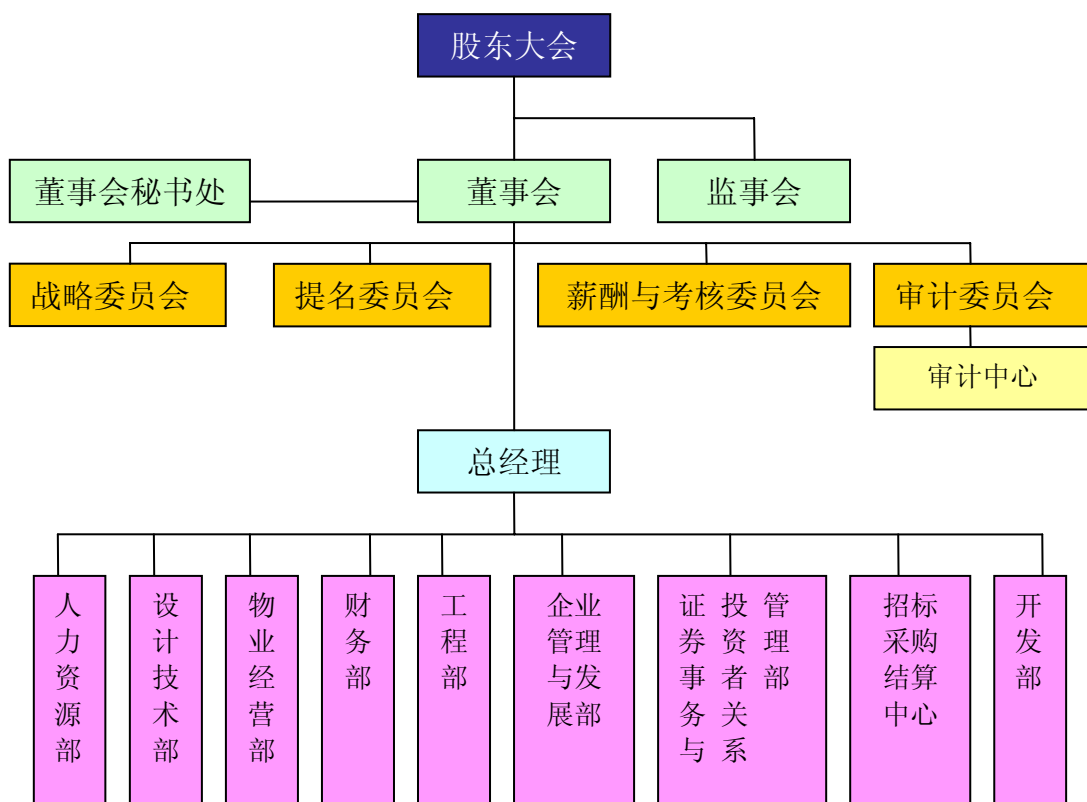
“09 东华债”由公司及其控股子公司的自有资产作抵押担保，抵押资产评估价值为 61,037.31 万元，对发债额度的保护倍数为 2.03 倍，评估基准日为 2008 年 11 月 30 日。2010 年 1 月，公司根据“09 东华债”2010 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于广州东华实业股份有限公司置换“09 东华债”部分抵押担保资产的议案》（以下简称“《置换议案》”），对本期债券的抵押资产进行了置换。根据通过的《置换议案》，本期债券抵押资产的置换比率为 21.10%，置入资产主要为江门东华与三门峡东华房地产开发有限公司的土地使用权，置出资产为“江国用(2007)第 112998 号”地块的 33,428.5 m²的土地使用权以及部分房产，置入资产的评估价值略高于置出资产，上述置入资产的评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。联合评级据此事项出具了《广州东华实业股份有限公司 2009 年 3 亿元公司债券不定期跟踪信用评级报告》，并认定置换后的抵押资产对公司债券的保障程度仍然良好。

考虑到本期债券的抵押资产中较大部分评估时间为 2008 年，在跟踪期内，国内房地产价格快速增长，土地及房产价格维持高位运行，目前抵押资产的价值较初次评估应有所升值，抵押资产对本期债券的保障程度仍然良好。同时，联合评级也关注到不断出台的房地产调控政策对抵押资产价值可能产生的不利影响，并将在债券发行期内对抵押资产进行持续关注。

根据公司 2010 年 4 月 28 日股东大会通过的《关于提议对 09 东华债的债券持有人增加回售选择权的议案》，债券持有人有权在 09 东华债存续期间第 3 个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给公司。回售条款体现了对本期债券持有人的利益保护，一定程度上降低了债券持有人的风险。

综合考虑，跟踪期内公司经营情况正常，抵押资产对本期债券的覆盖程度较好，联合评级维持公司“A+”的主体长期信用等级，评级展望为“稳定”，同时维持“09 东华债”AA 的债项信用等级。

附件 1 广州东华实业股份有限公司组织结构图



附件 2-1 广州东华实业股份有限公司
2009 年~2011 年 3 月合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资产	2009 年	2010 年	变动率(%)	2011 年 3 月
流动资产：				
货币资金	14,323.34	23,475.10	63.89	29,625.70
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	1,001.43	2,113.87	111.08	1,740.15
预付款项	31,753.97	37,605.85	18.43	39,447.36
应收利息				
应收股利				
其他应收款	8,829.33	4,188.22	-52.56	5,061.90
存货	186,695.53	218,516.75	17.04	219,833.78
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	242,603.60	285,899.78	17.85	295,708.88
非流动资产：				
可供出售金融资产	33.10	33.82	2.17	33.82
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	6,307.13	10,393.25	64.79	14,593.96
固定资产	5,034.96	4,885.16	-2.98	4,801.44
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	17.29	16.38	-5.28	15.81
开发支出				
商誉	73.00	675.53	825.39	675.53
长期待摊费用	215.78	216.15	0.17	216.31
递延所得税资产	4,715.03	4,176.88	-11.41	5,167.27
其他非流动资产				
非流动资产合计	16,396.30	20,397.16	24.40	25,504.15
资产总计	258,999.90	306,296.94	18.26	321,213.03

附件 2-2 广州东华实业股份有限公司
2009 年～2011 年 3 月合并资产负债表（负债及所有者权益）
（单位：人民币万元）

负债和所有者权益	2009 年	2010 年	变动率(%)	2011 年 3 月
流动负债：				
短期借款	0.00	16,300.00	--	11,900.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	34,353.17	66,028.83	92.21	62,553.71
预收款项	86,733.29	55,733.61	-35.74	62,104.89
应付职工薪酬	343.29	313.05	-8.81	206.28
应交税费	5,827.58	7,163.31	22.92	6,463.50
应付利息	40.33	45.61	13.08	667.37
应付股利	45.74	70.24	53.55	70.24
其他应付款	12,864.33	19,043.24	48.03	19,735.56
一年内到期的非流动负债	4,655.50	4,934.00	5.98	4,934.00
其他流动负债				
流动负债合计	144,863.23	169,631.89	17.10	168,635.55
非流动负债：				
长期借款	19,193.00	4,605.00	-76.01	21,343.83
应付债券	0.00	29,475.00	--	29,501.25
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	0.78	0.95	23.11	0.95
其他非流动负债				
非流动负债合计	19,193.78	34,080.95	77.56	50,846.03
负债合计	164,057.00	203,712.84	24.17	219,481.58
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	30,000.00	30,000.00	0.00	30,000.00
资本公积	18,521.64	18,522.18	0.00	18,522.18
减：库存股				
盈余公积	7,826.48	8,808.36	12.55	8,808.36
未分配利润	29,506.09	32,905.97	11.52	32,092.14
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	85,854.22	90,236.51	5.10	89,422.67
少数股东权益	9,088.67	12,347.59	35.86	12,308.77
所有者权益合计	94,942.90	102,584.10	8.05	101,731.45
负债和所有者权益总计	258,999.90	306,296.94	18.26	321,213.03

附件3 广州东华实业股份有限公司

2009年~2011年3月合并利润表

(单位: 人民币万元)

项 目	2009 年	2010 年	变动率(%)	2011 年 3 月
一、营业收入	123,710.64	110,815.57	-10.42	12,080.27
减: 营业成本	94,009.42	80,420.85	-14.45	8,612.85
营业税金及附加	8,561.74	8,174.66	-4.52	958.61
销售费用	3,242.01	1,815.55	-44.00	390.88
管理费用	9,002.50	9,693.05	7.67	2,435.37
财务费用	269.38	3,393.21	1,159.64	1,036.23
资产减值损失	-162.04	103.63	-163.95	0.00
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)	400.00	2,249.27	462.32	0.00
其中: 对联营企业和合营企 业的投资收益				
汇兑收益(损益以“-”号 添列)				
二、营业利润(亏损以“-” 号填列)	9,187.63	9,463.91	3.01	-1,353.67
加: 营业外收入	151.08	124.85	-17.36	37.43
减: 营业外支出	36.04	879.24	2,339.32	2.62
其中: 非流动资产处置 损失	0.81	0.00	-100.00	0.00
三、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	9,302.66	8,709.52	-6.38	-1,318.87
减: 所得税费用	2,588.50	1,514.68	-41.48	-466.21
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	6,714.16	7,194.85	7.16	-852.66
其中: 归属于母公司所有者 的净利润	6,730.17	7,381.75	9.68	-813.83
少数股东损益	-16.01	-186.90	1,067.31	-38.82
五、每股收益:				
(一) 基本每股收益	0.22	0.25	9.82	-0.03
(二) 稀释每股收益	0.22	0.25	9.82	-0.03

附件 4 广州东华实业股份有限公司
2009 年~2011 年 3 月合并现金流量表
(单位: 人民币万元)

项 目	2009 年	2010 年	变动率(%)	2011 年 3 月
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	145,600.91	79,040.12	-45.71	18,087.86
收到的税费返还	39.60	0.00	-100.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	16,557.01	43,206.65	160.96	2,902.84
经营活动现金流入小计	162,197.52	122,246.78	-24.63	20,990.70
购买商品、接受劳务支付的现金	83,645.87	68,508.82	-18.10	15,959.64
支付给职工以及为职工支付的现金	6,122.81	6,771.82	10.60	1,806.39
支付的各项税费	12,249.50	9,592.97	-21.69	2,388.54
支付其他与经营活动有关的现金	25,859.84	48,425.13	87.26	6,471.28
经营活动现金流出小计	127,878.01	133,298.74	4.24	26,625.85
经营活动产生的现金流量净额	34,319.51	-11,051.96	-132.20	-5,635.15
二、投资活动产生的现金流量:				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.38	#DIV/0!	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	400.00	3,769.00	842.25	0.00
投资活动现金流入小计	400.00	3,769.38	842.35	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	643.05	594.27	-7.59	66.47
投资支付的现金	2,073.00	0.00	-100.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	7,924.02	#DIV/0!	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	30.03	#DIV/0!	0.00
投资活动现金流出小计	2,716.05	8,548.33	214.73	66.47
投资活动产生的现金流量净额	-2,316.05	-4,778.95	106.34	-66.47
三、筹资活动产生的现金流量:			#DIV/0!	
吸收投资收到的现金	120.00	480.00	300.00	0.00
发行债券所收到的现金	0.00	29,420.00	#DIV/0!	0.00
取得借款收到的现金	21,450.00	17,400.00	-18.88	20,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	#DIV/0!	0.00
筹资活动现金流入小计	21,570.00	47,300.00	119.29	20,600.00
偿还债务支付的现金	47,379.10	15,409.50	-67.48	8,261.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,651.07	6,861.42	158.82	486.61
支付其他与筹资活动有关的现金	177.46	16.10	-90.93	0.00
筹资活动现金流出小计	50,207.63	22,287.02	-55.61	8,747.78
筹资活动产生的现金流量净额	-28,637.63	25,012.98	-187.34	11,852.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-30.32	#DIV/0!	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	3,365.82	9,151.76	171.90	6,150.60
加: 期初现金及现金等价物余额	10,957.52	14,323.34	30.72	23,475.10
			#DIV/0!	
六、期末现金及现金等价物余额	14,323.34	23,475.10	63.89	29,625.70

附件 5 广州东华实业股份有限公司
2009 年~2010 年合并现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

补充资料	2009 年	2010 年	变动率(%)
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	6,714.16	7,194.85	7.16
加: 资产减值准备	-162.04	103.63	-163.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	693.46	791.23	14.10
无形资产摊销	7.36	4.26	-42.16
长期待摊费用摊销	121.10	104.85	-13.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	0.74	0.69	-6.85
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	0.08	0.00	-100.00
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	0.00	0.00	#DIV/0!
财务费用(收益以“—”号填列)	268.39	3,488.28	1,199.69
投资损失(收益以“—”号填列)	-400.00	-2,249.27	462.32
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	1,030.06	538.16	-47.75
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	0.00	0.18	#DIV/0!
存货的减少(增加以“—”号填列)	-979.59	-31,816.97	3,148.00
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	4,602.35	-24,541.08	-633.23
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	22,423.44	35,329.25	57.55
其他	0.00	0.00	#DIV/0!
经营活动产生的现金流量净额	34,319.51	-11,051.96	-132.20
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3. 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	14,323.34	23,475.10	63.89
减: 现金的期初余额	10,957.52	14,323.34	30.72
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00	#DIV/0!
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00	#DIV/0!
现金及现金等价物净增加额	3,365.82	9,151.76	171.90

附件 6 广州东华实业股份有限公司

2009 年~2010 年主要财务指标

项 目	2009 年	2010 年
经营效率		
应收账款周转次数(次)	27.52	71.48
存货周转次数 (次)	0.51	0.40
总资产周转次数 (次)	0.48	0.39
现金收入比率 (%)	117.69	71.33
盈利能力		
总资本收益率 (%)	5.40	7.70
总资产报酬率 (%)	3.70	4.30
净资产收益率 (%)	7.26	7.28
主营业务毛利率 (%)	23.68	26.88
营业利润率 (%)	17.09	20.05
费用收入比 (%)	10.12	13.45
财务构成		
资产负债率 (%)	63.34	66.51
全部债务资本化比率 (%)	20.08	35.03
长期债务资本化比率 (%)	16.82	24.94
偿债能力		
EBITDA 利息倍数 (倍)	4.04	3.27
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.44	0.24
经营现金债务保护倍数 (倍)	1.44	-0.20
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数 (倍)	1.34	-0.29
流动比率	1.67	1.69
速动比率	0.39	0.40
现金短期债务比 (倍)	3.08	1.11
经营现金流动负债比率 (%)	23.69	-6.52
经营现金利息偿还能力 (倍)	13.33	-2.77
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力 (倍)	12.43	-3.96
本期公司债券偿债能力		
EBITDA 偿债倍数	0.35	0.44

附件 7 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期 - 上期) / 上期 × 100% (2) n 年数据: 增长率 = [(本期 / 前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入 / [(期初应收账款余额 + 期末应收账款余额) / 2]
存货周转次数	营业成本 / [(期初存货余额 + 期末存货余额) / 2]
总资产周转次数	营业收入 / [(期初总资产 + 期末总资产) / 2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业收入 × 100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润 + 计入财务费用的利息支出) / [(期初所有者权益 + 期初全部债务 + 期末所有者权益 + 期末全部债务) / 2] × 100%
总资产报酬率	(利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / [(期初总资产 + 期末总资产) / 2] × 100%
净资产收益率	净利润 / [(期初所有者权益 + 期末所有者权益) / 2] × 100%
主营业务毛利率	(主营业务收入 - 主营业务成本) / 主营业务收入 × 100%
营业利润率	(营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加) / 营业收入 × 100%
费用收入比	(管理费用 + 营业费用 + 财务费用) / 营业收入 × 100%
财务构成指标	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA / 全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额 / 全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额 / 全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额 / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额 / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
本期公司债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA / 本期公司债券发行额度
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量 / 本期公司债券发行额度
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 本期公司债券发行额度

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 + 应收票据

长期债务 = 长期借款 + 应付债券

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

全部债务 = 长期债务 + 短期债务

EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销

所有者权益 = 归属于母公司所有者权益 + 少数股东权益

附件 8 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。