

跟踪评级公告

联合[2009] 566 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持建发房地产集团有限公司主体长期信用等级为A⁺，评级展望为稳定，并维持其2009年度第一期6.3亿元企业债券的信用等级为AA⁻。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零零九年十二月十六日



地址：北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸中心D座7层(100022)

电话：010-85679696

传真：010-85679228

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

建发房地产集团有限公司跟踪评级报告

主体长期信用

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

债项信用

名 称	额 度	存续期	跟踪评 级结果	上次评 级结果
09 建发债	6.3 亿元	2009/3/23- 2016/3/23	AA ⁻	AA ⁻

跟踪评级时间: 2009 年 12 月 16 日

财务数据

项 目	2007 年	2008 年	09 年 9 月
现金类资产(亿元)	3.59	2.90	1.78
资产总额(亿元)	55.62	63.01	69.39
所有者权益(含少数股 东权益)(亿元)	16.95	19.06	17.28
短期债务(亿元)	11.20	15.95	3.69
全部债务(亿元)	28.34	34.70	29.55
营业收入(亿元)	33.83	10.47	21.00
利润总额(亿元)	9.13	2.75	4.42
EBITDA(亿元)	10.71	4.39	--
经营性净现金流(亿元)	3.77	-3.91	--
营业利润率(%)	32.63	28.96	24.44
净资产收益率(%)	41.64	10.94	--
资产负债率(%)	69.52	69.75	75.09
全部债务资本化比率(%)	62.57	64.55	63.10
流动比率(%)	256.54	246.38	253.33
全部债务/EBITDA(倍)	2.65	7.91	--
EBITDA 利息倍数(倍)	6.78	2.78	--
经营现金流动负债比(%)	18.57	-16.31	--

注: 公司 2009 年数据未经审计。

分析师

孙 炜 张 成

lianhe@lianheratings.com.cn

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸中心 D 座 7 层 (100022)

Http: //www.lianheratings.com.cn

评级观点

跟踪期内, 建发房地产集团有限公司(以下简称“公司”或“建发地产”)受房地产行业景气度大幅波动的影响, 公司2008年经营业绩、盈利能力及经营性净现金流出现波动, 随着2009年房地产市场呈现回暖趋势, 公司凭借丰富房地产开发运作经验及低成本土地储备, 营业收入明显回升。联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)也注意到厦门建发股份有限公司(以下简称“建发股份”)成为公司控股股东后, 大力推进房地产发展, 将对公司的持续发展和盈利能力具有积极的影响, 进而对公司的信用基本面形成支撑。

“09建发债”由厦门建发集团有限公司(以下简称“建发集团”)提供全额无条件不可撤销的连带责任担保, 跟踪期内建发集团担保实力稳定, 有助于“09建发债”本息偿还。经联合资信评定, 建发集团主体长期信用等级为AA⁻。

基于以上分析, 联合资信维持公司主体长期信用等级为 A⁺, 对公司的评级展望为稳定, 并维持“09 建发债”AA⁻的信用等级。

优势:

1. 公司拥有丰富房地产开发运作经验及低成本土地储备, 为公司未来发展提供良好保障。
2. 建发股份成为公司控股股东后, 房地产板块逐渐成为其发展重点, 有利于借助上市公司平台提升公司整体融资及竞争能力。
3. 建发集团跟踪期内担保实力稳定, 有助于增强本期债券本息偿付安全性。

关注:

1. 房地产行业受国家宏观政策和经济周期影响较大, 2009 年行业景气度回升, 但未来发展仍面临政策调控等不确定性影响。
2. 公司营业收入、盈利能力及经营性净现金流波动显著。

一、企业基本情况

建发房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“建发地产”）成立于1998年7月28日，由厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）与下属企业厦门建发物业管理有限公司共同设立，原名厦门建发房地产集团有限公司。2001年8月厦门建发物业管理有限公司将其拥有的5%股权全部转让给建发集团工会持有，后经数次增资，截至2004年12月底，公司注册资本达到3.5亿元。2005年3月15日，建发集团工会将其持有的公司4%股权转让给建发集团，将剩余1%股权转让给厦门华益工贸有限公司，股权转让完成后，建发集团持有公司99%的股权，厦门华益工贸有限公司持有公司1%的股权。2006年8月，按厦门市工商行政管理局（2006）登记内变字第0165号文，公司名称变更为现名。2009年2月原建发集团所持有建发地产55%股权由厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）通过以会展中心置换和现金购买方式持有，公司控股股东变更为建发股份。

公司经营范围主要包括：房地产开发与经营及管理；房地产咨询；批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料。作为建发集团的核心子公司，公司是福建省最早与外商合资、合作开发房地产的企业之一。目前，公司开发产品日趋多元化，项目涉及精品住宅、高层商务楼、商业地产、大型公建等。

截至2008年底，公司（合并）资产总额630092.61万元，负债合计439484.08万元，所有者权益合计190608.54万元；2008年公司实现营业收入104661.25万元，利润总额27548.53万元。

截至2009年9月底，公司（合并）资产总额693878.93万元，负债合计521061.00万元，所有者权益合计172817.93万元；2009年1~9月，公司实现营业收入210019.07万元，利润总额44199.96万元。

公司注册地址：福建省厦门市思明区鹭江道52号海滨大厦八楼；法定代表人：庄跃凯。

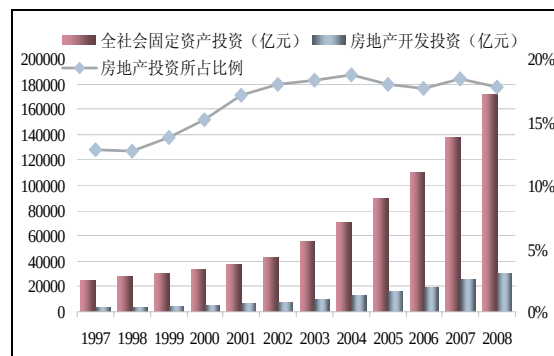
二、经营管理分析

1. 经营分析

公司主要经营房地产开发、经营及管理，项目涉及精品住宅、高层商务楼、商业地产、大型公建等。

2007年底以来，受国内外经济放缓、持续的货币紧缩等一系列宏观调控政策影响，房地产行业投资需求被抑制打压，市场观望情绪加重，地价和房价均面临下行压力，主要城市的房地产业已进入下行调整通道。根据国家统计局数据，2008年全国完成房地产开发投资30580亿元，同比增长20.9%，增幅同比回落9.26个百分点；占固定资产投资的比重为17.75%，较上年下降0.67个百分点。其中，商品住宅完成投资22081亿元，同比增长22.6%，占房地产开发投资的比重为72.2%（参见图1）。

图1 中国全社会固定资产投资、房地产开发投资对比



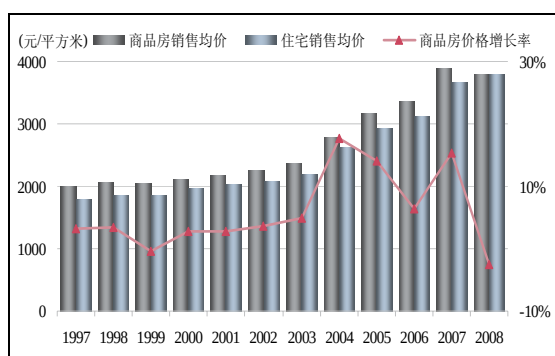
资料来源：国家统计局

受2008年国内宏观调控和全球经济危机的影响，国内房地产市场出现调整，房地产的销售面积和销售价格均出现下降。然而，随着国家刺激房地产消费政策的出台和购房者积压了一年的刚性需求的释放，2009年房地产业市场行行情出现回暖。国家统计局发布的2009年前三季度全国房地产市场运行情况显示，前三季度中国商品房销售面积同比增长44.8%，70个大中城市房屋销售价格同比上涨0.1%，其中9月同比涨2.8%。虽然房价触底后持续上行，但房地产行业在未来一段时间仍将会面临楼宇供应量增加、自住型购房者谨慎观望的市场环境，

2009年7月银监会出台《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》，严控二套房贷款政策，房价受经济大环境及政策影响走势尚不明朗。

从销售价格情况来看，2007年，由于流动性过剩、土地购买价格和开发建设成本上涨较快、对房价上涨的预期和房地产投资性比例提高及住房有效供应不足等原因，全国商品房价格普遍加速上扬。2008年以来，房价逐步向理性回归，国家统计局数据显示，2008年12月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比下降0.4%，环比下降0.5%，其中新建住宅销售价格同比下降0.8%，环比下降0.7%（图5），除了整体延续2008年以来房价涨幅逐月回落的趋势外，广州、深圳等多个城市房价出现下跌，房地产市场出现观望和调整。

图2 1997年~2008年中国商品房销售价格及增长情况



资料来源：国家统计局

进入2009年以来，房价出现了触底回暖的迹象，2009年9月份，全国70个大中城市房

屋销售价格同比上涨2.8%，涨幅比上月扩大0.8个百分点；环比上涨0.7%，涨幅比上月缩小0.2个百分点。其中，新建住房销售价格同比上涨2.7%，涨幅比上月扩大1.2个百分点；环比上涨0.8%，涨幅比上月缩小0.3个百分点。其中，90平方米及以下新建住房销售价格同比上涨4.9%，环比上涨1.0%。

2007年~2009年，受房地产市场整体影响快速发展，公司营业收入波动显著，2008年为100173.27万元，比上年大幅下降，房产销售占主营业务收入的96.27%。2009年1-9月，公司实现营业收入210019.07万元，较上年明显回升。

根据公司目前主要在建项目：①圣地亚哥部分竣工，部分在建，截至2009年9月底项目已累计销售面积29万平方米，预计2009年全年收入10亿元、2010年全年收入10亿元；②领域项目部分竣工，部分在建，截至2009年9月底项目累计销售收入3.3亿元（2.8万平方米），预计2009年全年收入3.3亿元、2010年全年收入8亿元；③厦门已竣工项目，预计2009年销售8亿元、2010年销售1亿元；④长沙湘江北尚和西山汇景一期预计2009年销售6亿元、2010年销售3亿元；⑤西山汇景在建，预计2010年销售3亿元；根据公司在建在售项目谨慎预计2009年销售收入27.3亿元，2010年可竣工交房预计销售收入25亿元。此外，如果汇金国际（建筑面积26.69万平方米）、普陀三村（建筑面积4.66万平方米）项目能够在2010年竣工交房，2010年销售收入将大幅增长。

表1 2007-2008年公司营业收入明细

业务	2007年		2008年	
	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	338269.00	100%	104057.13	100%
—房产销售(万元)	334458.52	98.87%	100173.27	96.27%
—物业收入及其他(万元)	3810.48	1.13%	3883.86	3.73%
其他业务收入	48.32	--	604.12	--
合 计	338317.32	--	104661.25	--

资料来源：公司提供

公司房地产开发项目（在建或已建项目）主要分布在厦门（项目包括：绿家园、新家园、

建发花园、汇禾新城、海韵园、鹭腾花园、山水芳邻、爱琴海、时尚国际、上东美地和书香

佳缘)、上海(项目包括尚诚国际和华通大厦)、福州(项目包括风景蓝水岸和领域)、长沙(项目包括湘江北尚和西山汇景)、成都(项目包括丽水金沙和建发鹭洲)和漳州(项目包括圣地亚哥)等地,业态以公寓为主。公司销售主要有公司下属各地事业部完成。2008年开发投资

完成205635万元,房屋施工面积为50.95万平方米,房屋销售面积显著下降,为12.41万平方米,2009年因公司长沙及漳州区域销售房产占比大,平均价格下降,但营业收入较上年显著改善。

表2 房地产板块主要指标

项 目	2007 年	2008 年	2009 年 6 月
房地产开发完成投资(万元)	351264	205635	70887
房屋施工面积(万平方米)	24.46	50.95	15.95
房屋竣工面积(万平方米)	18.05	55.21	5.42
房屋销售面积(万平方米)	33.99	12.41	23.68
土地储备情况(万平方米)	86.91	75.83	75.01
平均价格(万元/平方米)	0.98	0.81	0.60
实际销售额(万元)	334459	100173	142501
净利润(万元)	70618.33	20862	23610.25

资料来源:公司提供

截至2009年9月底,公司总土地储备面积为75.01万平方米,主要分布在厦门、长沙、上海、成都、漳州和福州等地,较周边地价相比,取

得成本较低。总体看,公司具有一定的土地储备,为公司房地产开发的可持续发展提供了有力保障。

表3 公司土地储备明细

土地储备	地区	获得时间	获得价格(万元)	目前价格(万元)
南山美苑	厦门	2004-10	31,735	89,041
建发美地	长沙	2007-8	48,846	57,789
中悦 06 号地	上海	2007-4	22,876	80,929
中悦 5236A 地		2005-8	9,507	
中悦 21 号地		2008-4	25,478	27,792
建发 22 号地		2004-6、2006-6	16,472	17,984
山溪地 04 地		2004-6	15,835	25,024
山溪地 20 地		2008-4	23,059	51,728
建发·丽水金沙	成都	2007-10	36,930	45,439
建发·千岛国际		2007-10	99,389	99,895
建发·鹭洲		2007-10	81,035	83,543
圣地亚哥(未动工部分)	漳州	2004-2	10,906	27,000
领域(未动工部分)	福州	2004	2,207	7,155

资料来源:公司提供

2. 重大事项

2009年2月建发股份以所持会展集团95%股权与建发集团所持的建发地产44.654%股权

进行等价置换,同时,建发股份以现金37672万元购买建发地产10%股权,获得建发地产54.654%股权。

交易性质：会展集团为建发股份控股子公司，建发地产为建发集团全资子公司。

通过此次置换，建发股份形成“贸易+房地产”双主业发展态势，在贸易业务面临宏观压力情况下，房地产（实施主要子公司为联发地产和建发地产）形成布局长江及以南经济发达的二三线城市的整体格局，拥有工业地产和商业地产(包括教育地产)和住宅以及土地一级开发，从2009年三季度建发股份报表来看，房地产收益成为其增长的主要收益来源之一，有利于提高公司房地产开发的经营效益，避免同业竞争，实现资源配置的优化组合，借助上市公司平台提升整体融资能力及竞争实力，对公司的持续发展和盈利能力有积极的影响。

三、财务分析

公司提供的2008年财务报表经福建立信闽都会计师事务所审计，并出具标准无保留意见审计结论。以下财务分析主要基于2008年度合并财务报表，相关比较以追溯调整过的年初数作为比较基数，合并范围增加厦门利源投资有限公司及上海新湾景置业有限公司，均系公司2008年独资新设立的有限公司。2009年3季度报表未经审计。

截至2008年底，公司（合并）资产总额630092.61万元，负债合计439484.08万元，所有者权益合计190608.54万元；2008年公司实现营业收入104661.25万元，利润总额27548.53万元。

截至2009年9月底，公司（合并）资产总额693878.93万元，负债合计521061.00万元，股东权益合计172817.93万元；2009年1~9月，公司实现营业收入210019.07万元，利润总额44199.96万元。

1. 盈利能力

2008年，公司实现营业收入104661.25万元，较2007年下降69.04%，主要是2008年公司房地产销售量及销售价格的大幅下降。同期公司营业成本下降63.29%，低于营业收入下降

幅度。2008年公司营业利润率28.96%，较2007年的32.63%有所下降。

2008年，公司实现利润总额和净利润分别为27548.53万元和20862.00万元，分别较2007年下滑69.84%和70.45%。2008年公司净资产收益率10.94%，较2007年的41.64%明显下降。总体看，公司盈利能力下滑明显。

2009年1-9月，公司营业收入210019.07万元，得益于公司房地产销售面积大幅增长，2009年前三季度实现2008年全年营业收入的2.01倍，利润总额和净利润分别为44199.96万元和33780.23万元。

2. 现金流及保障

经营活动方面，公司2008年经营活动产生的现金流入量为321177.80万元，较2007年大幅下降，但超过公司2008年的预测值270000.00万元，经营性净现金流为-39133.76万元，为负值，较预测的38000.00万元净额偏差较大，主要是由于2008年处于需投入的前期阶段房地产项目较多。

表4 2008年~2012年公司现金流量表预测

项目（亿元）	08年	09年	10年	11年	12年
经营活动现金流入小计	27.00	50.00	68.00	80.00	90.00
经营活动现金流出小计	23.20	46.00	63.00	74.00	83.00
经营活动产生的现金流量净额	3.80	4.00	5.00	6.00	7.00
投资活动现金流入小计	0.50	0.50	1.50	2.00	2.50
投资活动现金流出小计	0.50	1.00	1.00	1.50	1.50
投资活动产生的现金流量净额	0.00	-0.50	0.50	0.50	1.00
筹资活动现金流入小计	19.00	24.50	27.00	26.00	32.00
筹资活动现金流出小计	14.20	16.49	24.30	24.65	28.70
筹资活动产生的现金流量净额	4.80	8.01	2.70	1.35	3.30
现金及现金等价物增加额	8.60	11.51	8.20	7.85	11.30

资料来源：预测数据为公司提供

投资活动方面，公司2008年投资活动现金流净额为1331.07万元，较2007年由负转正，超过公司2008年的预测值，主要由于公司收益增加及投资活动的现金流出规模减少。

筹资活动方面，公司2008年筹资活动现金流净额为30888.08万元，超过公司2008年预测

值，主要为银行借款。

总体看，受2008年房地产宏观调控影响，量价齐跌现象明显，公司盈利能力明显下滑，经营活动净现金流为负。

3. 资本及债务结构

截至2008年底，公司资产总额63.01亿元，较上年增长13.29%，主要来自存货增加，2008年底存货资产所占比重为79.50%。

截至2008年底，公司流动资产59.10亿元，同比增长40.01%，其中其他应收款占流动资产的8.82%，主要是与建发集团关联方的往来款及项目款，账龄较短，主要为一年以内。2009年9月，其他应收款增加7.12亿元，主要是支付代建项目款增加。

截至2008年底，公司存货50.09亿元，为房地产开发成本，2009年随公司土地储备增长，截至2009年10月存货为52.13亿元，因公司土地储备价格低、区位较好，实际变现能力较强，但变现周期较长。

2008年公司所有者权益19.06亿元，同比增长12.42%，来源于盈余公积及未分配利润的增长；2009年5月，公司未分配利润转增资本6.5亿元，截至2009年9月底，公司实收资本为10亿元；所有者权益为17.28亿元，主要是由于会计政策变更导致未分配利润减少（同比增资，股权比例未发生变化）。

截至2008年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为69.75%和64.55%，指标较2007年小幅上升。

截至2008年底，公司其他应付款4.48亿元，2009年9月上升至11.54亿元，增长幅度较大，主要是由于计提的税金及预收的代建项目工程款增加。

2009年9月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为75.09%和63.10%。

4. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2008年底，公司

流动比率和速动比率分别为246.38%和37.59%；因流动资产主要以存货为主，流动负债中其他应付款占比较大，但偿还主要集中在2010年后，因此以2009年9月底计算，实际可变现短期资产/必须偿还短期债务值约为97.61%，仍维持在合理水平。公司2008年经营现金流动负债比率为-16.31%，由2007年正值转负。公司经营现金流入量规模较大，为“09建发债”的5.10倍。综合看，公司短期偿债能力维持正常。

从长期偿债能力指标看，2008年公司EBITDA为4.39亿元，EBITDA利息倍数为2.78倍，全部债务/EBITDA为7.91倍；2007年公司EBITDA为10.71亿元，EBITDA利息倍数为6.78倍，全部债务/EBITDA为2.65倍，公司长期偿债能力正常。

截至2008年底，公司现金类资产为2.9亿元，是“09建发债”募集资金的0.46倍，为本期应支付债券利息（票面利率6%）的7.67倍，保障能力正常。

截至2009年9月底，公司在国开行、建行、工行等各家银行授信总额度为人民币42.98亿元，已使用额度为25.18亿元，尚未使用表内额度为17.80亿元。公司间接融资渠道畅通。

四. 募集资金使用及担保情况分析

1. 募集资金使用情况

公司该债券募集资金6.3亿元人民币，用于后埔-枋湖旧村改造之枋湖片区项目和后埔-枋湖旧村改造蔡坑安置房项目等两个项目。

截至2009年9月底，后埔-枋湖旧村改造之枋湖片区项目已完成改造面积38%，蔡坑安置房项目一期项目已竣工，二期正在进行主体施工。

2. 担保方情况

本期债券由建发集团提供无条件不可撤销的连带责任保证。

建发集团原称“厦门经济特区建设发展公

司”，系根据厦门市人民政府厦政[1981]第12号文，福建省厦门经济特区管委会厦特管字[1981]002号文批准，于1980年12月设立的厦门市综合性的国有独资有限公司。1995年10月31日，经国家对外经济贸易合作部[1995]外经政审函字第1970号文、厦门市经济贸易委员会厦经贸外管[1995]444号文及厦门市工商局（95）厦工商企变更字第0077号文批准，厦门经济特区建设发展公司更名为厦门建发集团有限公司。建发集团控股股东为厦门市国有资产监督管理委员会，其持有公司100%股权。

截至2008年底，建发集团（合并）资产总额286.27亿元，所有者权益（含少数股东权益）85.03亿元；2008年建发集团实现营业收入360.01亿元，较年初增长5.99%，利润总额10.20亿元。

建发集团目前业务包括贸易物流、房地产业和酒店旅游，此外还涉及会展业务、汽车租赁和信托投资等业务板块。2007-2008年，建发集团营业收入稳步增长，2009年前三季度实现营业收入280.78亿元。

表 5 2007~2008 年建发集团主营业务收入构成

项 目	2008 年		2007 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内贸易	1578631.76	1512215.10	1240344.60	1201100.19
进出口贸易	1596706.08	1534125.43	1439684.77	1390778.85
房地产业	208122.16	120955.04	517801.54	275760.07
旅游饮食服务业	106124.95	62816.47	88985.28	52535.70
金融业	10724.93	0.00	9973.48	0.00
装修工程	27978.06	24655.16	37077.57	34222.70
物流服务	37131.59	30819.22	28705.58	23660.18
会展业务	13569.86	6787.30	12703.87	6436.87
物业租赁及管理	9959.30	3066.89	7056.98	2285.78
其他业务	11112.43	2384.41	14898.21	9059.45
合 计	3600061.11	3297825.04	3397231.87	2995839.79

资料来源：公司提供

从建发集团各板块经营情况来看：

主要子公司建发股份，2008年营业额超330亿元，比上年增长10%以上，其中贸易物流营业额超320亿元，比上年增长20%；税后净利润超过6亿元。

建发房产全年销售收入超过13亿元，销售面积超过13万平米，回笼资金超过14亿元，税后净利润超过2亿元。全年商品房竣工交付使用面积超过47万平方米。

建发旅游2008年营业收入总额突破10亿元，超过新三年规划的营业收入指标，并顺利完成了集团的股份制改制工作。

信托公司面对2008年中国经济形势，2008年实现净利润比上年增长136%；新增信托项

目共137个。

投资方面，2008年建发集团通过董事会积极推进各行业集团根据2007-2009年三年规划制定的发展方向，进一步理顺内部股权关系，优化资产结构。建发旅游集团顺利改制成股份公司，建发股份公司与台湾人寿合资成立了君龙人寿保险公司并顺利开业，建发股份投资持股40%的四川永丰竹浆项目顺利竣工并成功试产，同时2008年建发集团和各行业集团迎难而上，完成了几个重点工程的项目建设工作，国际会议中心的会议项目，会展二期项目，海富中心项目等，为集团的发展奠定了良好的基础。

综上所述，在中国宏观经济波动的背景下，建发集团保持了较好的经营及盈利水平，联合

资信对建发集团评定的主体长期信用等级为AA⁻。建发集团担保实力稳定，其担保有助于提升“09建发债”本息偿还的安全性。

综合考虑，联合资信维持建发地产A⁺的主体长期信用等级，评级展望为稳定，并维持“09建发债”AA⁻的信用等级。

附件 1-1 建发地产合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

	2007 年	2008 年	2009 年 9 月
流动资产：			
货币资金	35897.24	28982.64	17801.06
交易性金融资产			
短期投资			
应收票据			
应收账款	16001.56	5119.90	2571.24
预付款项	19933.14	11887.47	7724.59
应收利息			
应收股利			
其他应收款	91775.69	44190.06	115416.49
存货	357762.47	500911.46	521339.17
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	521370.09	591091.53	664852.54
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4618.80	3281.45	6014.49
股权分置流通权			
投资性房地产			18741.01
固定资产	1409.21	1439.91	1373.58
生产性生物资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		0.20	
油气资产			
无形资产	39.26	26.00	26.00
合并价差	27577.75	31960.18	
商誉			
长期待摊费用	824.60	1923.50	1694.59
递延所得税资产	339.86	369.85	1176.72
其他非流动资产			
非流动资产合计	34809.47	39001.08	29026.39
资产总计	556179.57	630092.61	693878.93

附件 1-2 建发地产合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债和所有者权益（或股东权益）	2007 年	2008 年	2009 年 9 月
流动负债：			
短期借款	55000.00	38200.00	22800.00
短期应付债券			
应付票据			
应付账款	2221.46	1387.15	1868.60
预收款项	11847.35	19959.11	96284.77
应付职工薪酬	13673.70	9697.15	4122.07
应交税费	16091.88	3448.16	4602.78
应付利息		1122.63	3247.05
应付股利			
其他应付款	33757.80	44824.64	115420.36
一年内到期的非流动负债	57000.00	109500.00	14100.00
其他流动负债	13641.60	11776.24	
流动负债合计	203233.78	239915.08	262445.63
非流动负债：			
长期借款	171400.00	187569.00	195615.37
应付债券			63000.00
长期应付款	12000.00	12000.00	
递延收益			
专项应付款			
预计负债			
非流动负债合计	183400.00	199569.00	258615.37
负债合计	386633.78	439484.08	521061.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	35000.00	35000.00	100000.00
资本公积		5.58	19.55
减：库存股			
盈余公积	15209.18	18079.41	16084.68
未分配利润	111690.92	129622.34	50486.30
外币报表折算差额			-3.64
归属于母公司所有者权益合计	161900.11	182707.33	166586.89
少数股东权益	7645.68	7901.21	6231.04
所有者权益（或股东权益）合计	169545.78	190608.54	172817.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	556179.57	630092.61	693878.93

附件 2 建发地产利润及利润分配表

(单位: 人民币万元)

项 目	2007 年	2008 年	2009 年 9 月
一、营业收入	338317.32	104661.25	210019.07
减: 营业成本	170270.00	62506.36	136695.53
营业税金及附加	57637.91	11846.35	21986.06
销售费用	6763.69	3105.98	5643.94
管理费用	13483.81	4771.28	1856.76
财务费用	-2791.60	-1254.94	651.18
资产减值损失			
加: 其他业务利润			690.68
投资收益 (损失以“—”号填列)	-1171.60	3835.95	333.04
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)	91781.91	27522.15	44209.31
加: 营业外收入	98.06	206.87	221.79
减: 营业外支出	544.62	180.49	231.13
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	91335.35	27548.53	44199.96
减: 所得税费用	20728.42	6686.53	10419.74
加: 未确认的投资损失			
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	70606.93	20862.00	33780.23
少数股东损益	-11.40	60.36	-78.94
五、归属于母公司所有者的净利润	70618.33	20801.64	33859.17
六、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

附件 3-1 建发地产现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2007 年	2008 年
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	350209.31	123947.47
收到的税费返还		3.00
收到其他与经营活动有关的现金	316511.41	197227.33
经营活动现金流入小计	666720.73	321177.80
购买商品、接受劳务支付的现金	470812.67	179040.61
支付给职工以及为职工支付的现金	10553.07	8530.16
支付的各项税费	29038.62	28442.20
支付其他与经营活动有关的现金	118568.46	144298.58
经营活动现金流出小计	628972.81	360311.55
经营活动产生的现金流量净额	37747.92	-39133.76
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		6019.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10.89
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	1.12	0.45
投资活动现金流入小计	1.12	6030.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	758.73	722.97
投资支付的现金	27271.23	3972.33
取得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	130777.59	4.06
投资活动现金流出小计	158807.55	4699.36
投资活动产生的现金流量净额	-158806.43	1331.07
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	6180.00	196.50
取得借款收到的现金	237500.00	199950.00
收到其他与筹资活动有关的现金		14.10
筹资活动现金流入小计	243680.00	200160.60
偿还债务支付的现金	83500.00	148081.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11565.94	21174.49
支付其他与筹资活动有关的现金	450.00	17.03
筹资活动现金流出小计	95515.94	169272.52
筹资活动产生的现金流量净额	148164.06	30888.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	27105.55	-6914.60
加: 期初现金及现金等价物余额	8791.69	35897.24
六、期末现金及现金等价物余额	35897.24	28982.64

附件 3-2 建发地产现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

项 目	2008 年
一、将净利润调节为经营活动的现金流量	
归属于母公司所有者的净利润	20801.64
加: 少数股东损益	60.36
减: 未确认的投资损失	
加: 计提的资产减值准备	
固定资产折旧	365.70
无形资产摊销	13.26
长期待摊费用摊销	149.39
待摊费用减少(减:增加)	15.14
预提费用增加(减:减少)	-2934.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	32.68
固定资产报废损失	0.37
公允价值变动损失(减:收益)	
财务费用	19185.71
投资损失(减:收益)	-3835.95
递延所得税资产减少(减:增加)	-29.99
递延所得税负债增加(减:减少)	
存货的减少(减:增加)	-142104.64
经营性应收项目的减少(减:增加)	-130194.38
经营性应付项目的增加(减:减少)	198897.19
其他	431.25
经营活动产生的现金流量净额	-39133.76
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
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	
三、现金及现金等价物净增加情况	
货币资金的期末余额	28982.64
减: 货币资金的期初余额	35897.24
加: 现金等价物的期末余额	
减: 现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-6914.60

附件 4 建发地产主要计算指标

项 目	2007 年	2008 年	2009 年 9 月
经营效率			
销售债权周转次数(次)	42.29	9.91	--
存货周转次数(次)	0.95	0.15	--
总资产周转次数(次)	1.22	0.18	--
现金收入比(%)	103.52	118.43	--
盈利能力			
营业利润率(%)	32.63	28.96	24.44
总资本收益率(%)	18.10	6.97	--
净资产收益率(%)	41.64	10.94	--
财务构成			
长期债务资本化比率(%)	50.27	49.60	59.94
全部债务资本化比率(%)	62.57	64.55	63.10
资产负债率(%)	69.52	69.75	75.09
偿债能力			
流动比率(%)	256.54	246.38	253.33
速动比率(%)	80.50	37.59	54.68
经营现金流动负债比(%)	18.57	-16.31	--
EBITDA 利息倍数(倍)	6.78	2.78	--
全部债务/EBITDA(倍)	2.65	7.91	--
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.43	-0.11	--
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-10.62	-2.39	--
现金偿债倍数(倍)	0.57	0.46	2.83
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	10.58	5.10	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	0.60	-0.62	--

注：公司从 2007 年开始执行《企业会计准则（2006）》。2009 年数据未经审计。

附件 5-1 建发集团合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资产	2007 年	2008 年
流动资产：		
货币资金	406059.63	234602.02
交易性金融资产	8564.38	3639.78
应收票据	52448.81	15996.81
应收账款	79868.82	70781.05
预付款项	254880.43	235178.82
应收利息		398.75
应收股利		784.31
其他应收款	135378.51	150595.82
存货	824522.45	1069114.45
一年内到期的非流动资产	3469.52	11280.60
其他流动资产		
流动资产合计	1765192.55	1792372.41
非流动资产：		
发放贷款及垫款	7166.53	16795.00
可供出售金融资产	43091.18	55374.39
持有至到期投资	3500.00	2500.00
长期应收款	5689.98	11296.61
长期股权投资	241731.33	270422.44
投资性房地产	62685.11	113473.35
固定资产	163899.24	163529.22
在建工程	166574.72	279081.96
工程物资		
固定资产清理		
合并价差	27947.37	32255.88
油气资产		
无形资产	69895.26	58950.47
开发支出		
商誉	16706.22	16706.22
长期待摊费用	21369.40	22704.10
递延所得税资产	6477.34	9457.10
其他非流动资产	17717.28	17736.66
非流动资产合计	854450.95	1070283.40
资产总计	2619643.50	2862655.82

附件 5-2 建发集团合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债和所有者权益（或股东权益）	2007 年	2008 年
流动负债：		
短期借款	462256.29	537160.41
交易性金融负债	19.42	
应付票据	84153.11	159777.05
应付账款	147638.65	174797.80
预收款项	280003.25	259239.28
应付职工薪酬	39395.35	33430.73
应交税费	43581.15	11575.34
应付利息	4345.84	2126.96
应付股利	252.16	214.15
其他应付款	71626.22	112254.49
一年内到期的非流动负债	97753.10	273350.68
其他流动负债	115120.57	14171.25
流动负债合计	1346145.13	1578098.15
非流动负债：		
长期借款	428849.26	412555.56
应付债券		
长期应付款	26680.25	16676.55
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	6524.98	1043.96
其他非流动负债	3836.06	3972.76
非流动负债合计	465890.56	434248.83
负债合计	1812035.69	2012346.98
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	270000.00	300000.00
资本公积	82349.14	72382.50
减：库存股		
盈余公积	54195.47	57512.27
未分配利润	59260.30	59311.25
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	465804.91	489206.02
少数股东权益	341802.90	361102.81
所有者权益合计	807607.81	850308.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2619643.50	2862655.82

附件 6 建发集团利润及利润分配表

(单位：人民币万元)

项目	2007 年	2008 年
一、营业收入	3396662.28	3600061.11
减：营业成本	2988475.88	3297825.04
营业税金及附加	89254.29	42055.33
销售费用	94712.26	110305.46
管理费用	57092.64	39186.88
财务费用	26505.35	28836.28
资产减值损失	15974.27	19779.73
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1599.02	-4658.19
投资收益（损失以“-”号填列）	11262.40	40522.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9905.61
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	137509.01	97936.59
加：营业外收入	5007.89	6258.05
减：营业外支出	1466.21	2160.58
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	141050.69	102034.06
减：所得税费用	46668.21	22765.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	94382.47	79268.44
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	50044.28	33168.00
少数股东损益	44338.19	46100.44
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

附件 7-1 建发集团现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2007 年	2008 年
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	3679202.30	4189683.15
收到的税费返还	57469.22	65226.54
收到其他与经营活动有关的现金	372672.69	449845.67
经营活动现金流入小计	4109344.20	4704755.36
购买商品、接受劳务支付的现金	3737406.59	4029187.58
支付给职工以及为职工支付的现金	62009.51	77313.80
支付的各项税费	67372.89	105455.34
支付其他与经营活动有关的现金	209404.04	508576.83
经营活动现金流出小计	4076193.04	4720533.54
经营活动产生的现金流量净额	33151.16	-15778.17
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	51368.60	17599.11
取得投资收益收到的现金	57491.39	31173.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的	2523.10	687.55
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	112355.14	0.45
投资活动现金流入小计	223738.22	49460.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的	175932.09	160744.61
投资支付的现金	149420.27	44802.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12.45	2946.62
支付其他与投资活动有关的现金	180377.59	4.06
投资活动现金流出小计	505742.40	208497.71
投资活动产生的现金流量净额	-282004.18	-159036.73
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	167525.79	22344.29
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	2616.10	2147.79
取得借款收到的现金	1363095.52	1204896.46
发行债券收到的现金	100000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	8458.09	14.10
筹资活动现金流入小计	1639079.41	1227254.85
偿还债务支付的现金	1054094.31	1100245.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	117737.63	110628.30
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	383.45	2982.59
支付其他与筹资活动有关的现金	450.00	67.14
筹资活动现金流出小计	1172281.94	1210940.97
筹资活动产生的现金流量净额	466797.46	16313.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	16444.48	23039.19
五、现金及现金等价物净增加额	234388.93	-135461.83
加: 期初现金及现金等价物余额	155906.01	390294.93
六、期末现金及现金等价物余额	390294.93	254833.10

附件 7-2 建发集团现金流量表补充资料

(单位：人民币万元)

项 目	2007 年	2008 年
净利润	50044.28	33168.00
加：少数股东本期损益	44338.19	46100.44
资产减值准备	16290.99	19792.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13588.92	14088.69
无形资产摊销	1649.15	1665.66
长期待摊费用摊销	8460.02	5335.02
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）	12.05	319.78
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	18.48	24.27
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		4658.19
财务费用（收益以“－”号填列）	39012.25	53902.44
投资损失（收益以“－”号填列）	-11262.40	-40522.40
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-932.70	-3009.75
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		3.25
存货的减少（增加以“－”号填列）	-306828.51	-229576.08
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-337564.91	-203169.12
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	502824.06	285358.68
其 他	13501.28	-3917.52
经营活动产生的现金流量净额	33151.16	-15778.17

附件 8-1 建发集团 2009 年 9 月合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项目	年初余额	期末余额
流动资产：		
货币资金	234602.02	441272.16
交易性金融资产	3639.78	1337.23
应收票据	15996.81	13508.41
应收账款	70781.05	109034.65
预付款项	235178.82	438583.67
应收利息	398.75	331.55
应收股利	784.31	784.31
其他应收款	150595.82	161326.56
存货	1069114.45	1170114.04
一年内到期的非流动资产	11280.60	9412.00
其他流动资产		
流动资产合计	1792372.41	2345704.58
非流动资产：		
发放贷款及垫款	16795.00	36035.50
可供出售金融资产	55374.39	24898.33
持有至到期投资	2500.00	2500.00
长期应收款	11296.61	8161.90
长期股权投资	270422.44	271508.23
投资性房地产	113473.35	130591.54
固定资产	163529.22	154689.91
在建工程	279081.96	294537.75
工程物资		
固定资产清理		
合并价差	32255.88	
油气资产		
无形资产	58950.47	57776.80
开发支出		
商誉	16706.22	2660.64
长期待摊费用	22704.10	69360.96
递延所得税资产	9457.10	5418.54
其他非流动资产	17736.66	21854.55
非流动资产合计	1070283.40	1079994.65
资产总计	2862655.82	3425699.23

附件 8-2 建发集团 2009 年 9 月合并资产负债表（负债及所有者权益）
 （单位：人民币万元）

项目	年初余额	期末余额
流动负债：		
短期借款	537160.41	440867.81
交易性金融负债		
应付票据	159777.05	469737.36
应付账款	174797.80	206879.70
预收款项	259239.28	406041.99
应付职工薪酬	33430.73	20540.05
应交税费	11575.34	4170.12
应付利息	2126.96	3777.51
应付股利	214.15	1.45
其他应付款	112315.49	209078.63
一年内到期的非流动负债	273350.68	17460.00
其他流动负债	14110.25	1290.53
流动负债合计	1578098.15	1779845.16
非流动负债：	0.00	0.00
长期借款	412555.56	658489.47
应付债券		63000.00
长期应付款	16676.55	1903.90
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	1043.96	3441.09
其他非流动负债	3972.76	4832.78
非流动负债合计	434248.83	731667.25
负债合计	2012346.98	2511512.40
所有者权益		
实收资本（或股本）	300000.00	300000.00
资本公积	72382.50	72382.50
减：库存股		
盈余公积	57512.27	57512.27
未分配利润	59311.25	91984.04
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	489206.02	521878.82
少数股东权益	361102.81	392308.01
所有者权益合计	850308.84	914186.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2862655.82	3425699.23

附件 9 建发集团 2009 年 1-9 月利润及利润分配表

(单位：人民币万元)

项目	本期金额
一、营业总收入	2907761.49
其中：营业收入	
二、营业总成本	2816111.09
其中：营业成本	2627879.90
营业税金及附加	37643.62
营业费用	97792.94
管理费用	24275.89
财务费用	32307.47
资产减值损失	-3788.74
加：公允价值变动收益	3231.84
投资收益	16673.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
汇兑收益	
三、营业利润	111555.30
加：营业外收入	4087.93
减：营业外支出	530.47
其中：非流动资产处置净损失	
四、利润总额	115112.76
减：所得税费用	31302.01
五、净利润	83810.75
归属于母公司所有者的净利润	40736.45
少数股东损益	43074.30

附件 10 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期 - 上期) / 上期 × 100%
营业收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率 = [(本期 / 前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 主营业务收入 × 100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润 + 利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 × 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%
债务结构指标	
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 / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
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 × 100%
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计 × 100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
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 / 利息支出
现金偿债倍数	现金类资产 / 一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额
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 / 一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 / 短期投资 + 应收票据

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的长期负债 + 应付票据

长期债务 = 长期借款 + 应付债券

全部债务 = 短期债务 + 长期债务

EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销

利息支出 = 资本化利息支出 + 费用化利息支出

筹资活动前现金流量净额 = 经营活动产生的现金流量净额 + 投资活动产生的现金流量净额

企业执行新会计准则后, 所有者权益 = 归属于母公司所有者权益 + 少数股东权益

附件 11 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分成三等九级，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。

级别设置	含 义
AAA	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	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	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	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	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	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	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	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	不能偿还债务

银行间债券市场中长期债券信用等级设置及其含义同主体长期信用等级。