

信用等级公告

联合[2009] 090 号

联合资信评估有限公司通过对珠海格力集团有限公司信用状况进行综合分析和评估，确定

珠海格力集团有限公司
2009 年度企业主体长期信用等级为
AA

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零零九年三月二十日



地址：北京市西城区德胜门外大街16号中基世贸中心02层2室

电话：(010) 85573588

传真：(010) 85675225

邮编：100028

网址：www.joint资信.com.cn

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与珠海格力集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评估人员与珠海格力集团有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评估人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因珠海格力集团有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由珠海格力集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、珠海格力集团有限公司 2009 年度企业主体长期信用等级自 2009 年 3 月 20 日至 2010 年 3 月 19 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内珠海格力集团有限公司的主体长期信用等级有可能发生变化。

联合资信评估有限公司

二零零九年三月二十日

珠海格力集团有限公司

2009 年度企业主体长期信用评级分析报告

评级结果：AA
评级展望：稳定
评级时间：2009 年 3 月 20 日

财务数据

项 目	2005 年	2006 年	2007 年	08 年 9 月
资产总额(亿元)	178.15	197.29	293.38	353.48
所有者权益(含少数股东权益)(亿元)	48.42	34.96	83.12	95.20
长期债务(亿元)	0.00	10.11	6.39	10.29
全部债务(亿元)	34.09	35.50	25.30	39.58
主营业务收入(营业收入)(亿元)	197.53	276.57	386.57	352.66
利润总额(亿元)	6.93	8.36	42.23	17.43
EBITDA(亿元)	10.20	11.57	48.69	--
主营业务利润率(营业利润率)(%)	18.03	15.79	17.52	18.34
净资产收益率(%)	9.92	19.18	45.06	--
资产负债率(%)	72.82	82.28	71.67	73.07
全部债务资本化比率(%)	41.32	50.38	23.34	29.37
流动比率(%)	111.38	105.68	117.33	111.07
全部债务/EBITDA(倍)	3.34	3.07	0.52	--
EBITDA 利息倍数(倍)	10.83	12.60	67.62	--

注：公司从 2007 年开始执行新会计准则，上表中 2006 年财务数据为追溯调整的 2007 年期初数据。2008 年 9 月数据未经审计。

分析师

谢凌艳

电话 010-85679696-8882

邮箱 xiely @lianheratings.com.cn

张 华

电话 010-85679696-8827

邮箱 zhanghua @lianheratings.com.cn

传真：010-85679688

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

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对珠海格力集团有限公司（以下简称“公司”或“格力集团”）的评级反映了公司作为空调行业的龙头企业，主营业务盈利能力较好，在外部环境、经营规模、技术研发、销售模式、品牌知名度等方面具有显著优势；联合资信也关注到空调行业进入成熟周期、原材料价格上涨、房地产行业受宏观经济和政策调控影响等因素对公司经营与发展的不利影响。

公司实施多元化经营战略，未来将通过资本运作和股权收购，加快三大业务板块资源整合，扩大经营规模，综合竞争力有望进一步提升。联合资信对公司评级展望为稳定。

优势

1. 公司处于珠海经济特区，政策优势明显。
2. 公司是空调行业的龙头企业，产业链完整，规模经济效益明显，技术研发实力强。
3. 公司独特的营销模式市场认可度高，品牌优势突出。
4. 公司有息债务负担较轻，再融资空间大。

关注

1. 空调行业进入成熟周期，竞争较为激烈，市场扩张空间有限，公司收入增速可能减缓。
2. 空调行业销售价格及销售量下降压力较大。
3. 公司房地产业务正在借壳海星科技重组上市，面临一定的整合及政策风险。
4. 原材料价格波动，影响公司生产成本。
5. 公司法人治理结构有待进一步完善。
6. 公司 2007 年投资收益在利润中占比较大，利润增长稳定性较弱。

一、主体概况

珠海格力集团有限公司（以下简称“格力集团”或“公司”）系经珠海市人民政府“珠府办复[1990]99号”文批准成立，于1990年12月15日在广东省工商局注册登记，注册资金为人民币100万元。1992年6月，公司经工商登记部门核准变更注册资金为人民币17000万元。1999年4月公司的行政主管部门由珠海市工业委员会变更为珠海市国有资产监督管理局（根据珠海市政府的珠办发[1999]67号文），并于2000年6月经广东省工商行政管理局核准办理了行政主管部门的变更登记。2002年3月，珠海市国有资产监督管理局对公司实施国有资产授权经营。根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2008]297号文《关于珠海格力集团公司公司制改革方案的批复》的相关规定，将珠海格力集团公司由集体所有制企业变更为有限责任公司（国有独资），并以资本公积金转增资本的方式，增加注册资本金至人民币8亿元，作为其改制后的公司股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会的出资。公司2009年3月取得企业法人营业执照，企业名称由“珠海格力集团公司”变更为“珠海格力集团有限公司”。公司控股股东为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

公司经营范围：投资与资产管理；企业管理报务、企业策划；其他商务服务（不含许可经营项目）。

截至2007年底，公司本部设有综合办公室、财务部和审计部三个职能部门（见附件9），拥有全资或控股的主要子公司41家，其中19家公司当前运营的主要经营实体（见附件10），22家是公司在当前进行公司制改造过程中为了解决历史遗留问题和理顺业务发展模式而拟清理、调整或逐步退出的企业。公司拥有珠海格力电器股份有限公司（股票代码000651.SZ，以下简称“格力电器”，合并持

股24.41%）、西安海星现代科技股份有限公司（股票代码600185.SH，以下简称“海星科技”，持股17.77%）2家上市公司。

截至2007年底，公司（合并）资产总额293.38亿元，所有者权益（含少数股东权益）83.12亿元；2007年公司实现主营业务收入386.57亿元，净利润37.45亿元。

截至2008年9月底，公司合并资产总额353.48亿元，所有者权益（含少数股东权益）95.20亿元；2008年1~9月公司实现营业总收入352.66亿元，净利润14.08亿元。

公司注册地址：广东省珠海市石花西路211号；法定代表人：朱江洪。

二、基础素质分析

1. 企业规模和竞争实力

公司经过20多年的发展，已成为国内外知名的企业集团。公司以新产品、新技术主打市场，是广东省首批“技术创新优势企业”，是珠海市目前规模最大、实力最强的企业集团之一。公司推行“集团多元化、各子公司专业化”的发展模式，形成了以“格力”空调为核心的家电制造业、房地产业和港口物流业三大主业。

在广东省经济贸易委员会与统计局公布的2006年广东最大50家企业排位中，公司位列26位；并位列国家统计局行业信息中心公布的“2006年度中国最大500家企业集团”121位。

公司拥有的“格力”商标被评为中国驰名商标，“格力”空调是中国空调行业唯一的“世界名牌”。另外，格力集团的“MMC”商标也是广东省著名商标。

在家电制造行业，格力电器是全球最大的家用空调生产企业，已开发出包括家用空调、商用空调在内的20大类、400个系列、7000多个品种规格的空调产品，空调品种规格之多、系列之齐全居国内同行首位。1995年至今，

格力空调连续十多年产销量排名全国同行业第一；从 2005 年起，公司空调产销量连续三年位居世界第一。2006 年，格力电器获得中国品牌研究院授予的“中国空调行业标志性品牌”称号，同时还获得了中国质量领域的顶级荣誉——“全国质量奖”，成为中国空调行业首家获得“出口免验”的企业；2007 年，格力品牌被国家商务部授予“最具竞争力品牌”。在美国《福布斯》公布的 2008 亚洲企业 50 强中，格力电器排名 21 位，是唯一入选的中国家电制造企业，也是继入选《财富》“中国上市公司 100 强”和《福布斯》“中国顶尖企业 100 强”之后，第三次上榜国际知名商业媒体发布的顶尖排行榜。

在房地产行业，格力集团开发了 20 多个精品小区和工业区，先后荣获过“国家物业管理（优秀）示范小区”、“珠海最具价值地产品牌”、“珠海最具创新理念规划奖”、“中国最具品牌创新价值示范楼盘”、“中国地产二十年，最具影响力楼盘”、“全球人居环境生态社区”等荣誉。

2. 人员素质

公司现有 8 名高级管理人员，大多在公司工作多年，对公司整体状况十分熟悉，具有丰富的企业管理经验。

公司董事长、总裁兼党委书记朱江洪先生，现年 63 岁，本科学历，历任广西百色矿山机械厂厂长，格力电器总经理，现任公司董事长、总裁，兼任珠海格力电器股份有限公司、丹阳格力电器有限公司、格力电器（重庆）有限公司、格力电器（巴西）有限公司、珠海凌达压缩机有限公司、珠海格力小家电有限公司、格力电器（重庆）电子科技有限公司与珠海美凌达制冷科技有限公司董事长、广东省家电商会副会长；曾荣获“全国劳动模范”、“全国用户满意杰出管理者”、“中国品牌国际市场十大杰出人物”、“2006 年度中国家用中央空调行业风云人物”、“首席品牌官”等荣誉称号。

截至 2007 年底，公司在职员工 35817 人，按教育程度分类，大专以上学历占 14.81%、高中中专学历占 62.99%，初中学历占 22.20%；按年龄构成划分，公司员工 30 岁以下的占 80.14%、30~50 岁的占 19.57%、50 岁以上的占 0.29%。

总体看，公司高层管理人员综合素质较高，具备多年的相关业务经历和企业管理经验，有利于公司的长远发展。公司员工中青年员工为主，年龄构成符合行业发展要求，能够较好地满足公司经营需要。

3. 研发技术水平

格力电器目前已经建成国内规模最大、技术先进的专业空调研发中心，拥有包括焓差实验室、热平衡实验室、噪声实验室、高低温实验室、长期运行实验室等在内的 170 多个实验室，空调产品的研发水平处于行业领先水平。

格力电器现拥有空调设计、制造方面完整的自主知识产权和核心技术体系，在家用空调变频技术、商用空调数码多联技术、家电数字智能化技术、环保节能技术等空调尖端技术领域经过多年的研发和应用，均达到国内领先水平，部分技术已达到国际领先水平；同时在空调制造工艺的研发上，也处于国内领先水平。

公司拥有世界先进的研发实验室，均引进世界一流的空调研发与测试设备，涵盖家用和商用空调多个领域，研究人员拥有较强的实验技能和丰富的实践经验。格力实验室凭借雄厚的硬件设备和技术力量，先后通过中国实验室国家认可委员会、中国日用电器检测所、广州日用电器检测所、TÜV 莱茵实验室、加拿大标准协会（CSA）、中国质量认证中心（CQC）和美国保险商实验所（UL）等国内国际权威机构的认可。2004 年 11 月，格力实验室通过全球最严格和最负盛名的安全检测机构——美国保险商试验所（UL）最高等级实验室认可。客户数据测试程序（CTDP）被授予“CTDP 认可实验室”称号，成为中国首家获得 ULCTDP

的家电企业，也成为全球屈指可数的获得 ULCTDP 的家电企业。与此同时，公司 7 名研发工程师也被美国 UL 评为“CTDP 测试工程师”和“CTDP 审查工程师”，成为中国家电企业中目前仅有的通过美国 UL 最高等级认可的 7 名研发工程师。公司产品可以在自有的实验室中完成国际标准认证测试，简化了整个认证程序、缩短了产品取得国际认证的周期，为公司拓展国际市场提供了强有力的支持和保障。

近年来，格力电器成功研发出 GMV 数码多联一拖多、离心式中央空调等高端技术，并全球首创了国际领先的超低温热泵中央空调，填补了国内空白，打破了美日制冷巨头的技术垄断，在国际制冷界赢得了广泛的知名度和影响力。

4. 外部环境

区位优势

公司位于广东省珠海市，珠海市是中国五个经济特区之一，具有独特的政策优势。珠海市自然条件优越，基础设施良好，目前已形成了以高科技为重点的工业体系，综合发展的外向型经济格局。

“十五”期间，珠海市经济发展迅速，经济结构不断优化。根据珠海市统计资料显示，2007 年全市实现工业总产值 2504.43 亿元，比上年增长 18.7%，其中港澳台及外商投资企业产值 1772.56 亿元，占规模以上工业总产值的 72.5%；人均 GDP 达 61071 元（折合 7976 美元），居广东省第 3 位。随着泛三角经济区域的逐步形成，粤港澳合作不断深入，珠江口西岸发展步伐加快，珠海经济特区功能优势将不断增强。

《珠海市十一五规划纲要》中提出，要坚持工业强市、科教兴市和三产旺市三大战略：做强现代制造业，重点发展电子设备、家电电器和交通设备制造等产业，家电电器产业重点发展以空调机为主的大宗名牌家电产品；大力发展物流、信息服务等现代服务业，不断壮大

房地产、旅游等支柱服务业；大力推进港口、铁路、干线路网、电力供水等基础设施建设，构建区域交通枢纽和航运物流中心，增强城市竞争力和辐射带动功能。

总体看，公司所处地理位置优越，经济特区的政策和体制优势明显，家电制造、房地产和港口物流等主业发展环境良好。

政策支持

公司按照珠海市政府的发展计划和战略的要求，进行有计划、有步骤的投资经营，受到市政府的长期大力支持和保护。

在财政方面，根据珠海市政府 2006 年 7 月出台的《珠海市鼓励总部企业发展的若干意见》，格力集团作为首批珠海市总部企业之一，在建设专用办公用地、注册登记设立下属机构时享受优惠政策，申请技术研发与技改等财政资金时给予优先安排，此外，还享受市政府设立的专项资金扶持。

在税收方面，公司及子公司注册地为广东省珠海经济特区的，所得税税率执行《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39 号）规定的优惠税率；格力电器（重庆）有限公司所得税税率执行西部大开发优惠税率（15%）；格力电器（合肥）有限公司自 2008 年起免征两年企业所得税。

三、管理体制

1. 治理结构

公司为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会全额出资并授权经营的国有独资性质的独立企业法人。

公司设有完善的董事会、监事会。董事会是公司的最高决策机构，董事会向珠海市人民政府国有资产监督管理委员会负责。公司董事会由 7 人组成，设董事长 1 人，董事长为公司法定代表人。董事会成员均由珠海市人民政府国有资产监督管理委员会委派。

公司监事会由 5 人组成，设监事会主席 1

人，其中监事会主席和 1 名监事由珠海市人民政府国有资产监督管理委员会委派；其余 3 名监事，均由公司职工代表大会选举产生。

公司实行董事会授权的总裁负责制，由总裁、副总裁、总工程师、助理总裁等组成经营管理领导班子，对公司的经营实行全面的领导和管理。公司设立财务总监，由珠海市人民政府国有资产监督管理委员会委派或更换，同时向董事会和珠海市人民政府国有资产监督管理委员会负责。

2. 管理制度

公司以产权关系为纽带，行使投资主体职能，实行“集中决策、分片管理、独立核算、自负盈亏”的管理模式。

财务管理方面，公司实行统一领导、分级管理的财会管理体制，建立和完善了《珠海格力集团有限公司财务管理制度》、《珠海格力集团有限公司统一会计政策》、《珠海格力集团有限公司会计电算化管理办法》、《珠海格力集团有限公司融资及担保管理办法》和《珠海格力集团有限公司全面预算管理办法》等系列规章制度。公司根据需要对成员企业委派财务总监，按照“上下结合、分级编制、逐级汇总”的原则实行全面预算管理，组织和协调企业的生产经营活动，提高了资金的使用效率。

投资管理方面，公司通过实施投资决策管理规定，进一步规范和明晰了公司项目投资决策中的权限和流程。公司及下属子公司的投资项目，在年初上报审批年度经营计划，根据项目的类别，集团公司经营发展部将有关项目评审意见报送相应批准机构审批。金融类投资和跨行业的生产经营性投资项目由董事会审批，不增加主要设备的技术改造和非生产经营性项目由总裁办公室审批，

安全生产管理方面，公司坚持“安全第一，预防为主”的方针和“管生产必须管安全”的原则，设立了安全生产委员会。公司实行安全生产责任制，总裁为公司安全生产第一责任

人，每年由总裁和直接责任人与各成员企业安全生产第一责任人和直接责任人签订《安全生产管理目标责任书》。公司每季度至少召开一次安全生产工作会议定期对员工进行劳动安全法规、制度和操作规程的教育与技术培训，并制定了定期安全检查制度和零事故报告制度。

人力资源方面，公司依法合规建立了全面、完善的人力资源和劳动关系管理制度，建立了富有激励机制的薪酬管理制度，如《珠海格力集团有限公司劳动人事管理制度》、《珠海格力集团有限公司工资管理制度》、《珠海格力集团有限公司劳动合同管理规定》、《珠海格力集团有限公司培训管理办法》、《珠海格力集团有限公司人事考察任免工作规则》，赋予各级子公司充分的自主管理权。

下属子公司管理方面，公司作为集团的决策、投资和控股中心，按投资控股的比例行使对集团成员企业的重大决策、选择管理者、资产受益等权利，并承担相应义务。公司通过委任和选派出资人及高级管理人员，行使股东权利，对子公司和其他关联公司的重大经营决策进行控制、贯彻集团公司的战略意图，增强公对子公司控制的有效性。公司各成员企业实行总经理或总裁负责制，享有经营自主权，具有多个股东的企业由总经理或总裁向其股东会或董事会负责，公司的全资企业或不具有独立法人资格的单位直接向公司负责。

总体看，公司整体运作规范，综合管理水平较高。随着公司制改造的完成，公司法人治理结构进一步完善。

四、生产经营

1. 经营概况

公司目前主营业务分为工业、房地产和港口物流三大板块，主要从事家用空调、中央空调的生产销售、住房开发及港口物流业务。

公司近三年主营业务收入持续增长，2007

年实现主营业务收入 364.19 亿元,较上年增长 47.87%。从表 1 可以看出,公司主营业务收入主要来源于家用电器收入,2007 年占比达到 98.68%。近三年,公司的燃料油业务已无实质经营,表 1 中的燃料油收入为销售原有燃料油存货收入,公司正逐渐从风险较大的燃料油业务中退出,并加快发展港口物流业务和稳健发

展房地产业务。

2008 年以来,公司加大研发投入,不断推出具有知识产权的高科技产品,提升核心竞争力,一定程度上减少了宏观经济下滑及自然灾害等因素带来的不利影响,公司营业收入仍继续保持增长。2008 年 1~9 月,公司实现营业收入 352.66 亿元,较上年同期增长 19.31%。

表 1 2005~2008 年 9 月公司主营业务收入构成情况

项目	2005 年		2006 年		2007 年		2008 年 1~9 月	
	收入(万元)	占比(%)	收入(万元)	占比(%)	收入(万元)	占比(%)	收入(万元)	占比(%)
家用电器	1762575	89.23	2430552	95.51	3594109	98.68	3305778	99.55
房地产	-	-	26970	1.06	23590	0.65	1273	0.04
燃料油	57388	2.91	53654	2.11	1401	0.04		
其他	155318	7.86	33566	1.32	22840	0.63	13629	0.41
合计	1975281	100.00	2544742	100.00	3641940	100.00	3320680	100.00

资料来源:公司提供

2. 家电制造业

(1) 行业分析

经过二十多年的高速发展,中国已经成为世界最大的家电生产国。中国主要家电产品近年来产量增长迅速,但是从 2005 年开始,增速明显放缓。2007 年,中国家电业发展出现了整体回暖之势,在原材料价格上涨的压力下,家电行业将战略转向了提高产品的附加值和加大技术开发力度的技术战,抛弃了以往盲目无序的价格战。

2007 年中国家电行业总产值保持较高增长速度,主要是制冷电器和空调制造业的增长速度比 2006 年同期有较大增长,带动了家用电器制造业的增速上升。国家统计局数据显示,2007 年中国家用电器行业实现产值 6053.3 亿元,同比增长 26.05%,其中家用空调行业累计产值 2147.9 亿元,同比增长 25.44%;家用电器行业实现销售额 5952.8 亿元,同比增长 28.24%,其中,家用空调行业实现销售额 2165.2 亿元,同比增长 31.47%。

家用空调行业

近 10 年来,中国家用空调产业发展迅猛,家用空调行业的工业总产值和销售收入都经历

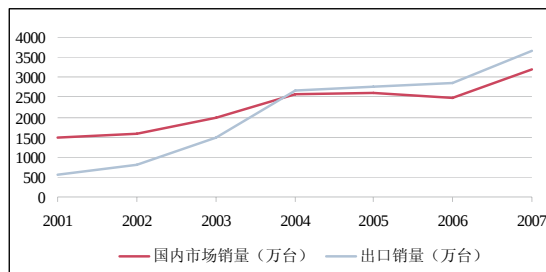
了持续的增长,形成了珠三角、长三角、环渤海湾三大空调生产基地;目前中国家用空调的产量已占到世界总产量的 70% 以上,已成为全球的空调生产基地。

伴随着国内市场的扩大,中国家用空调出口也在迅速增长,家用空调出口额占家电产品出口总额的比重不断提高。2004 冷冻年度¹,家用空调出口量首次超过内销量(见图 1),与国内销售形成了齐头并进的格局。根据中华商务网统计数据显示,2008 年冷冻年度国内家用空调行业虽受地震、南方普降大雨、冷夏等原因使 5 月份开始内销量出现明显下降,但 2008 年冷冻年度的空调产销量增幅均在 10% 左右,其中总产量达 6993 万台,同比增长 9.26%,内销总量达 3104 万台,同比增长 10.1%。空调出口虽然受到全球经济尤其是美国经济不景气的影响,但 2008 年冷冻年度仍保持了稳中有升,共出口空调 3759 万台,同比增长 15.3%。进入 2009 年冷冻年度,由于金融危机加深,经销商下单提货更加谨慎,在出口环节尤其明显。从需求看,目前空调内外销量及价格受需求持续疲软

¹ 冷冻年度,指空调产品的销售年度,从每年的 9 月 1 日至第二年 8 月 31 日。

及原材料价格快速下调影响而有进一步下滑和调整趋势。

图1 2001~2007年度家用空调的市场销量



资料来源：格力电器《增发A股招股意向书》

根据赛诺市场研究统计，在国内市场上，家用空调品牌按内销量（含在中国经营的合资、独资企业）基本分为三大阵营，第一阵营为内销量在 300 万台以上，包括格力、美的、海尔三大品牌；第二阵营为内销量处于 100-300 万台，包括海信、奥克斯、春兰、志高、科龙、长虹、松下七个品牌；第三阵营为内销量在 100 万台以下，包括上述品牌以外的其他品牌。受近几年原材料价格上涨、关键零部件供不应求、国家强制实行空调能效限定值、主流品牌实施积极主动的营销策略等因素的影响，以格力、美的、海尔组成的第一阵营的国内市场份额不断扩大，2003~2007 年度内销量增长幅度远远高于同期行业增长水平，2007 年度，第一阵营的国内市场份额合计扩大到 56.38%。2008 年冷冻年度由于受国内外经济形势、原材料价格波动和天气等影响，国内家用空调行业增长放缓，而进入 2009 年冷冻年度，新能效标准²的实施，将进一步加快行业整合，市场向龙头企业集中的态势更加明显。根据中华商务网的统计显示，2008 年 1~10 月，第一阵营的国内

² 能效是判断家电能耗等级的一个标准。根据 2004 年 9 月国家发改委、国家质检总局联合颁布的《房间空气调节器能效限定值及能源效率等级》(GB12021.3-2004) 标准，空调强制性国家能效新标准分为五个等级，其中等级一最高，等级三表示产品的能源效率为我国市场的平均水平，等级五是市场准入指标，低于该等级要求的产品不允许生产和销售。同时在标准中规划了超前能效标准要求（非强制要求），计划从 2009 年 3 月起，将中国市场的空调（≤4500W）能耗限定值由五级提升至二级。届时将禁止低于二级指标的空调产品上市销售。

市场份额合计扩大到 68.41%。

国内空调价格近年来的持续下降源于市场供求状况。但是，随着一线品牌市场份额的扩大、中小品牌被迫退出市场、原材料价格上涨、压缩机缺口以及消费层次的不断提高，产品价格下降幅度放缓，价格竞争趋于理性。2004 冷冻年以来，通过提高质量、新产品开发、中高档机型提价等竞争策略已成为空调厂商赢得市场、保证盈利能力的主要手段。2007 冷冻年度国内家用空调市场工厂结算均价达到了每台 2306 元，同比上涨了 9.3%。2008 年冷冻年度，国美、苏宁等家电连锁巨头采用大胆采购的方式平抑价格，国内家用空调市场价格略微下滑。在国际市场上，优质低价的经济型产品在近几年带动了国际市场需求，也为中国家用空调开拓海外市场创造了机遇。目前，国产空调在世界范围内的竞争优势主要体现在中低端产品具有良好的性价比，70%以上产品出口以 OEM 为主，一线品牌格力、美的和海尔以自有品牌销售的海外市场主要集中在南美、欧洲部分国家、中东和东南亚地区。

基础设施完善和产业发展成熟等特点使中国空调制造的区位优势日益凸现，空调行业外向型发展特征明显。中国空调制造中心地位的加强首先表现在家用空调出口的迅速增长，出口增长率不仅高于产量的增长率，而且更高于国内市场销量的增长率，未来空调行业对海外市场的依存度会进一步加强；其次还表现为主要跨国家用空调企业加快了在中国的战略布局。

家用空调行业步入平稳发展阶段，寡头竞争时代即将到来。市场份额争夺升级、价格竞争激烈、行业平均利润率进入低谷等特征已充分说明中国家用空调行业已从成长期转向成熟期。未来行业的增长将表现为平稳发展，行业内企业两极分化趋势继续扩大、企业间重组整合步伐加快。行业集中度的提高，使得企业竞争由外部竞争向企业内部转移，寻求新的市场需求、建立新的利润增长点，也成为目前家用

空调一线品牌的一大发展方向。

节能高效、环保是空调产品的发展趋势。2004 年以来,包括国家发改委、节能认证中心、中国家电协会等在内的国家部门、行业机构,加大了倡导全社会推广使用高效节能空调的力度。2008 年 6 月国家发展改革委员会下发了《房间空气调节器能效限定值及能源效率等级》征求意见稿,能效标准门槛将从现行的五级能效比³(2.6)提高至二级能效比(3.2)。目前,世界上许多国家和地区都已制定了有关空调环保的法律、法规,出台了相关规定和制度,不符合环保要求的产品将无法进入当地市场,这为家用空调企业提出了更高的技术进步要求。

中央空调行业

20 世纪 90 年代起,中国中央空调行业进入蓬勃发展时期,年平均增长率达到 20%以上。目前中国中央空调设备制造行业已经形成了一个综合完整、门类比较齐全的产业,成为仅次于美、日两国的世界第三大中央空调设备制造国。

近几年,中国中央空调生产厂家逐年增多,特别是国际知名品牌陆续进入中国市场,使得市场竞争逐步加剧,但是由于市场需求同样呈快速增长之势,因此从总体上看,作为成套机电设备的中央空调,市场竞争的激烈程度远低于家用空调行业。从整个中央空调行业来看,行业集中度相对较低,尚没有形成几个主导品牌垄断市场的局面,规模最大的中央空调生产企业其市场占有率尚不到 10%。一些国际知名中央空调制造商,如美国的特灵(Trane)、约克(York)、开利(Carrier),日本的日立(Hitachi)、三洋(Sanyo)、大金(Daikin)等,凭借其先进的中央空调设备制造技术,占据了国内相当一部分市场份额。但是,由于国外产品与国产品牌相比,存在技术标准不统一、价格高、维修服务跟不上,缺乏对国内市场的适

应性等劣势,为国内新兴的中央空调生产企业提供了一定的市场机会,国产品牌的市场占有率正在稳步扩大。

中央空调的技术水平是市场竞争的根本因素,中国受基础材料和人才不足的影响,在压缩机等关键设备的制造以及对产品研发、优化设计等方面与国外产品相比存在明显的差距。

随着中国全面建设小康社会战略的实施,城市化进程不断加快,建筑房地产行业将在较长时期内保持稳定增长态势,中央空调行业尚有很大的发展空间。根据中国制冷空调工业协会保守预测,到 2010 年中国商用中央空调需求量将比 2001 年增长 70%左右,按 2001 年实现的工业总产值(现价)推算,到 2010 年,中国商用中央空调机组的市场需求量约为 330 亿元。

此外,中央空调产品的使用场所已经发生新的变化,开始向产品使用面积的下限扩展,户用中央空调的推出满足了高密度住宅和别墅住房的需要,由于该类产品将家用房间空调器与中央空调的优点结合起来,已发展成为中央空调新的消费热点,户式中央空调将成为家庭空调制冷业的另一发展趋势。中国家电协会预计,未来几年内国内户用中央空调市场将呈现几何数的增长势头,年均市场容量约 100 亿元左右。

中央空调未来巨大的市场容量和可观的利润空间吸引了众多家电企业的进入,目前格力、美的、海尔等一线品牌,在保证家用空调强势增长的同时,均凭借其在产品、技术、服务、营销网络等方面的优势,大举拓展中央空调市场。但中国目前还未能形成最具实力的品牌,整个行业基本上还处于“群雄割据”的局面。

近期在原材料成本大幅下降、行业库存居高不下、出口萎缩、能效标准即将实施等多重压力下,空调销售价格及销售量下降压力较大。

总体看,空调行业进入成熟期,竞争较为激烈,原材料价格波动影响行业盈利能力,行业发展速度有所减缓。

³ 能效比,指名义制冷量(制热量)与运行功率之比,是空调器的制冷性能系数,表示空调器的单位功率制冷量。空调能耗越小,能效比越高。

(2) 公司经营

公司家电制造业务主要由格力电器经营。格力电器成立于1989年12月，1996年11月在深圳证券交易所成功上市，公司作为格力电器的第一大股东，拥有实际控制力。格力电器主要从事家用空调、中央空调的研究、开发、生产和销售，自营空调器出口业务及其相关零配件的进出口业务。格力电器自上市以来因保持良好的业绩和高额的回报被誉为“中国家电最佳上市公司”。2007年格力电器实现主营业务收入380.41亿元，净利润12.87亿元，较上年分别增长44.33%和83.36%，格力电器实现的净利润占公司净利润的34.37%。2008年1~9月，格力电器实现营业总收入351.12亿元，净利润14.67亿元，较上年同期分别增长19.60%和86.64%。

生产

格力电器近年成功收购了格力凌达压缩机有限公司、格力电工有限公司、格力新元电子有限公司和格力小家电有限公司四家原集团公司子公司及珠海凯邦电机有限公司，进一步完善了空调产业链，规模经济优势明显。2007年格力电器积极扩大产能，安徽合肥基地工程、重庆基地二期工程、珠海格力电器龙山分公司二期技术改造工程以及越南、巴基斯坦等几个海外基地的建设陆续推进，并在2007年12月实施了增发方案，募集资金11.56亿元，用于新增空调和压缩机产能项目建设（见表2），目前两个项目均已投产。

表2 公司募集资金使用情况（单位：万元）

项目名称	投资总额	已投入资金	达产期
新增300万台/年空调产能项目	50080.00	50080.00	2008年12月
新增300万套/年压缩机技术改造项目	65534.60	65534.60	2008年12月
合计	115614.60	115614.60	—

资料来源：公司提供。

目前，格力电器是全球规模最大的集研发、生产、销售、服务于一体化的专业化空调企业，拥有珠海、重庆、合肥、巴西和越南五个生产

基地，空调年产能达到2600万台/套（含合肥在建项目产能）；拥有压缩机生产线3条，设计产能550万台/套；漆包线生产线32条，设计产能11000吨；电容生产线80条，设计产能12亿只；小家电生产线15条，设计产能600万台。

近几年，公司空调产品产量随着产能的扩张稳定增长，2008年生产家用空调1917万台/套、中央空调42万台/套、压缩机604万台/套。公司秉承以销定产的策略，长期以来保持着较高的产销率水平（见表3）。

表3 2005~2008年公司空调相关产品产销情况
（单位：万台/套）

产品	项目	2005年	2006年	2007年	2008年
家用空调	产能	1100	1320	2200	2700
	产量	1000	1300	1900	1917
	销量	1000	1300	1900	1986
中央空调	产能	100	100	100	200
	产量	14	24	35	42
	销量	14	24	35	39
压缩机	产能	500	500	550	700
	产量	300	450	540	604
	销量	300	450	540	549
小家电	产能	--	580	770	770
	产量	15	250	600	550
	销量	15	250	600	530

资料来源：公司提供

销售

格力电器坚持专业化精品战略，以过硬的产品质量、领先的技术水平、完善周到的服务赢得市场。2005年~2007年，格力电器在国内家用空调市场的市场占有率分别为25.38%、32.47%和32.01%，2008年1~10月上升至33.69%，保持行业龙头地位；商用空调方面，格力空调目前的市场占有率与外资品牌大金、开利等主要竞争对手尚有差距，大金、约克、开利、特灵四大外资品牌依然掌控着国内中央空调市场的领导权，但国产品牌正在崛起，传统外资品牌与国产品牌的市场占有率已经呈现出了彼消此长的发展趋势。

2008年，格力电器空调总销量同比增长4.65%，增速明显高于行业平均水平（-2.8%），行业龙头地位进一步凸显。

表 4 2005~2007 年公司空调相关产品销售均价

产品	2005 年	2006 年	2007 年
家用空调 (元/台套)	1700	1750	1900
中央空调 (元/台套)	4800	4500	4500
压缩机 (元/台)	370	340	365
小家电 (元/台)	85	75	75

资料来源：公司提供

从表 4 可看出，近三年，公司家用空调产品价格延续上升趋势，中央空调、压缩机和小家电的销售均价略有波动。2007 年，格力电器实现主营业务收入 380.41 亿元，其中空调产品销售 348.95 亿元（占 97.48%），较上年增长 50.97%，空调产品毛利率达 18.29%。表 5 列出了 2006~2007 年家电行业主要上市公司空调产品的销售收入和毛利率情况，可以看出，格力电器作为空调制造业的龙头企业，在空调产品生产规模和盈利能力等方面具有较强的竞争力。

表 5 2006~2007 年家电行业主要上市公司空调产品销售收入和毛利率情况

上市公司/会计年度	空调产品收入 (万元)	占主营业务收入比例 (%)	毛利率 (%)
格力电器	2007 年	3489482.70	91.81
	2006 年	2311410.60	87.77
美的电器	2007 年	2440165.10	73.29
	2006 年	1831962.00	86.53
青岛海尔	2007 年	1039105.10	35.26
	2006 年	717389.00	30.90

资料来源：上市公司年报

从空调产品销售市场分布看，2007 年格力电器国内市场实现销售收入 280.12 亿元，较上年增长 51.05%，占销售收入的 78.18%；国外市场销售收入 78.18 亿元，较上年增长 48.69%，占销售收入的 21.82%。

国内市场上，格力电器经过多年的市场积累，针对中国家用空调销售渠道特点和市场竞争特点，创建了独特的格力营销模式——区域销售公司营销模式。区域销售公司作为格力电器国内各区域的唯一销售公司，由当地主要经销商以股份制形式组建，统一管理、维护、发展本区域的销售网络和服务网络，每年格力电

器以授权形式允许其使用“格力”商号及“格力”徽标。格力电器将国内市场分为华东、华中、华南、华北、东北、西北和西南七大片区，培育了 28 个专营格力品牌的区域销售公司。该模式通过区域隔离和区域控价的做法，有效解决了空调产品价格混乱以及异地窜货等困扰业内厂家的难题，使格力空调在市场中取得大品牌、高品质产品应有的合理价格，并为格力电器实现连续多年的业绩稳步增长作出重要贡献。

根据近年来市场的发展趋势，区域销售公司在原有基础上开始向多元化方向发展，除了加强与家电连锁卖场的合作，2004 年开始借助区域内专业经销商的力量，建立“专卖网络”。截至目前，全国格力空调专卖店约 10000 家，专卖店在格力品牌宣传、格力产品全面展示、完善售后服务等方面都有着显著的优势，格力专卖店已经成为格力空调一、二级市场销售的有益补充，并为三、四级市场的开拓作出积极尝试。

格力电器海外销售以直销模式为主，其中 30%为自有品牌，主要销往南美、东欧、中东、东南亚和澳洲。目前，格力电器已经在全球 100 多个国家和地区建立了销售和服务网络，自有品牌产品成功打入英国、法国、巴西、俄罗斯、澳大利亚、菲律宾、沙特、印度等 60 多个国家和地区的家电市场。2008 年在全球经济增速放缓的环境下，空调行业出口面临一定的压力，但公司凭借拥有海外空调生产基地以及先进生产技术的优势，空调产品出口仍继续保持增长，2008 年 1~9 月，空调产品国外市场销售收入同比增长 19.60%，占销售收入的 20.87%。

2009 年 3 月 5 日，家电下乡首批八省市（北京、天津、上海、浙江、江西、安徽、四川、湖北）空调项目正式开标。公司空调产品两大系列（“吉祥号”、“如意岛”）15 个型号全部中标。公司空调产品被列入家电下乡范围，有利于公司扩大在农村市场的销售，拓展新的发展空间。

虽然格力空调的市场占有率逐年提高，但公司仍然面临国内家用空调市场需求总量增长放缓而导致销量增长放缓的风险。

原材料采购

格力电器主营产品家用空调和中央空调所需关键零配件是压缩机和电机，主要原材料为钢材、铜材、铝材和塑料等。根据公司相关资料统计，产品原材料成本占生产成本的 95% 左右，原材料、关键零部件价格的波动及供应对公司经营业绩有着至关重要的影响。

公司空调生产所需原材料、零配件供应主要通过市场采购、外协加工和自制等渠道获得，其中压缩机生产自供之余仍需向国内知名产商进行市场采购，2007 年自产压缩机占总需求的 26.47%。由于空调产品所使用的上述原材料均为基础性原材料，近年来随着国民经济的持续发展和世界经济的复苏，这些原材料价格呈现稳步上涨态势，直接导致行业成本的上升。从表 6 可看出，近三年公司主要原材料采购价格均有所上升。2008 年以来，受宏观经济下滑影响，公司所需原材料价格波动中呈下跌趋势。

表 6 2005~2007 年主要原材料采购均价

产品	单位	2005 年	2006 年	2007 年
压缩机	元/台	400	400	375
电机	元/台	40	45	45
钢材	元/公斤	5.3	4.7	5.0
铜材	元/公斤	35	55	60
铝材	元/公斤	22	24	24
塑料	元/公斤	12.5	13.0	13.5

资料来源：公司提供

公司规模化竞争优势带来上游供应链资源的优化，原材料供应商与公司之间建立了长期、稳定的供需通道，保证了原材料供应的可控性和及时性。公司将进一步完善产业链，充分利用规模优势、品牌优势，严格控制成本，一方面通过大规模采购提高议价能力，一方面通过整合资源优化管理降低内部成本。

节能降耗

在历年国家公布的“节能空调榜”中，格力电器是拥有节能产品最多的空调企业，是广东省唯一连续三年（2005 年至 2007 年）被授

予“节能贡献奖”的家电企业；格力空调是中国唯一连续四年（2004 年至 2007 年）获得了巴西政府颁发的“A 级”节能标签和“节能之星”奖杯空调品牌。

公司与下属子公司及分厂第一责任人签署年度节能降耗责任书，并建立相应考核管理制度。通过引进先进节能设备及技术以及加强能源节约管理方面的工作，2007 年格力电器生产单台空调的能耗从 2006 年 8.628 元降低到 7.265 元。根据正在酝酿和修订中的《国家空调能效标准》，到 2009 年空调入门等级将提升至现有的二级水平，面对生产成本增加的压力，格力电器作为空调行业的领军者，凭借多年的技术积累和强大的品牌影响力，已经做好充分的准备。2007 年，格力电器陆续推出了“王者之尊”、“睡梦宝”、“睡美人”、“天巧”、新“节能王子”等一系列新产品，能效比均达到了二级以上；2008 年 8 月底推出的“喜庆”、“韵”、“凉”、“玉”、“绿”等的节能产品亦均达到国家二级能效标准。

未来格力电器将全面推行“精品战略”，坚持“专业化”的发展道路，整合现有资源，抓住行业深度整合和产业链配套建设的机会，通过持续提升管理水平、技术水平，调整产品结构，充分发挥独特的营销模式优势、品质优势、品牌优势，做大做强空调业。2008 年通过合肥、龙山等空调生产基地项目的建设，公司空调年产能进一步扩大。2009 年 2 月 18 日，格力电器与全球著名的商用空调生产企业日本大金株式会社（以下简称“日本大金”）合资成立模具和变频压缩机研发、制造公司（格力电器持有 51% 的权益），形成一个涵盖原材料采购、零部件开发和空调整体技术发展的平台，协同竞争整合模式有利于提高双方的国际竞争力。

随着格力电器产能扩建项目的完工，节能减排产品的创新，公司家电制造业务规模进一步扩大，收入将稳定增长，受益于独特营销模式、技术优势和品牌优势，公司有望继续保持行业领先地位，未来发展前景良好。

3. 房地产板块

(1) 行业分析

中国房地产业发展现状

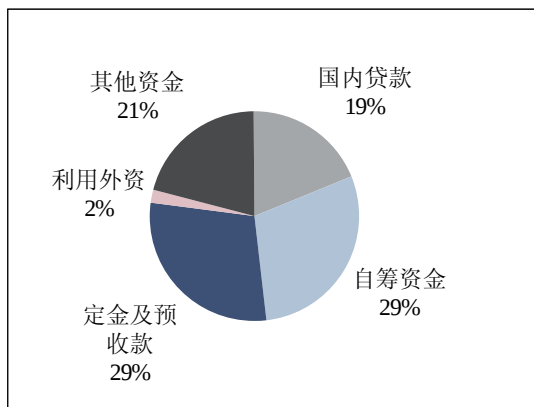
房地产行业是国民经济的基础性传统行业之一，在国民经济中具有重要地位。

2007年在人民币升值、流动性过剩和房地产市场预期看好的背景下，资金通过各种途径进入房地产开发领域，以住宅为主的房地产开发投资明显加快。根据国家统计局的统计数据，2007年中国固定资产累计投资额137239亿元，增长24.76%；房地产开发投资完成25280亿元，增长30.16%，高出同期固定资产投资增长率5.40个百分点，占固定资产投资的比重为18.42%。

从开发资金来源看，2007年中国房地产开发企业累计到位资金 37257 亿元，同比增长38.6%，较2006年增速提高11.7个百分点，资金来源主要包括自筹资金、定金及预收款、国内贷款、利用外资和其他资金（见图2）。

从土地供应情况看，2007年中国土地购置面积40609万平方米，虽然扭转了2005年、2006年连续两年绝对值减少的局面，实现了11%的较大幅度增长，但部分企业在取得土地后，开发建设进程明显减慢。2007年中国完成土地开发面积26871万平方米，同比增长0.7%，与上年基本持平，增幅较上年下降了16.6个百分点；2007年完成土地开发面积占待开发土地面积为66.8%。

图2 2007年房地产行业资金来源构成



资料来源：国家统计局

从房屋开发情况看，2007年中国商品房施工面积为235882万平方米，增长21.5%，增速上升3.5个百分点；新开工面积为94590万平方米，同比增长21.1%，增速提高4.2个百分点。2007年商品房竣工面积为58235.9万平方米，同比增长9.8%，增速加快1.1个百分点。2007年代表市场供应的三项指标增幅均有所提高。

从市场需求来看，2007年中国商品房销售面积、销售金额分别为76193万平方米和29604亿元，同比分别增长23.18%和42.15%；商品房销售面积与竣工面积之比达到1.31，高于2006年1.14的水平，市场呈现供不应求。从市场价格来看，2007年中国房地产市场总体上价格涨幅较大，全年商品房平均销售价格为3885元/平方米，上涨14.9%。

从2007年四季度以来，政府出台了涉及土地、金融、税收和外资管理等一系列文件和政策（具体政策参见表7），对中国的房地产行业进行调控。自2007年四季度开始，中国大部分城市房地产市场出现了销售持续下降态势，楼市整体呈现低迷状态。

在国家土地、信贷和税收等政策的影响下，加上美国次贷危机演变为全球金融风暴对国内实体经济带来一定负面影响，2008年中国房地产行业没有延续自2004年以来强劲上升的走势，开始进入调整期，各地房价出现一定程度的下滑，成交量则严重萎缩，显示调控政策已经产生了较大的效果。

表7 2007年四季度以来房地产调控政策的情况

日期	政策
11月14日	财政部发布《廉租住房保障资金管理办法》。
11月19日	国土部、财政部、央行联合发布《土地储备管理办法》。
11月27日	建设部、发改委等七部门出台《廉租住房保障办法》。
11月30日	建设部、发改委等七部门发布《经济适用房管理办法》。
12月11日	央行、银监会发布《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》。
2008年1月6日	国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》。

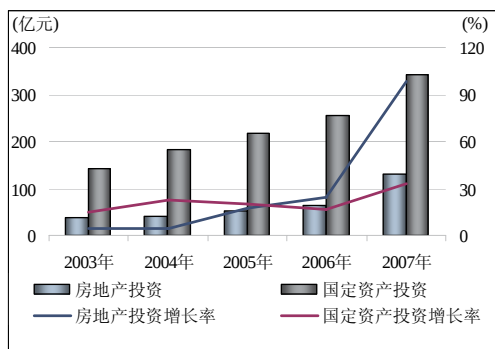
资料来源：整理资料

根据国家统计局的统计数据，目前中国房地产投资虽然保持增长，但销售量和销售价格呈下降趋势。2008年全国房地产开发完成投资30580亿元，同比增长20.9%，其中商品房住宅投资22081亿元，同比增长22.6%。商品房住宅竣工面积47750万平方米，同比下降4.2%，商品房住宅销售面积55886万平方米，同比下降20.3%。为保证房地产业持续健康发展，2008年下半年来，各地对房地产业的限制逐渐放松，降低交易税费、提高住房公积金贷款额度、大幅降低商业房贷利率等利好政策得以密集出台。

未来，在土地供给总体趋紧、城市化进程加快带动居民住宅需求的增加的发展背景下，未来商品房供不应求的局面在将在相当长的一段时间内持续存在。政府将抓住供给和需求两个着眼点，调节土地供应结构，以市场配置和政府保障两个途径来改善房地产当前这种供求矛盾，这一方面有利于行业的长远、健康发展，但同时也将使得行业的竞争压力加剧。实力较弱的房地产公司可能会退出市场，具有一定规模和品牌、且具有成熟的运作和管理能力的房地产公司将面临更好的发展空间，中国房地产行业集中度亦将得到提高。

珠海房地产业发展现状

图3 珠海历年固定资产/房地产投资规模及增长率



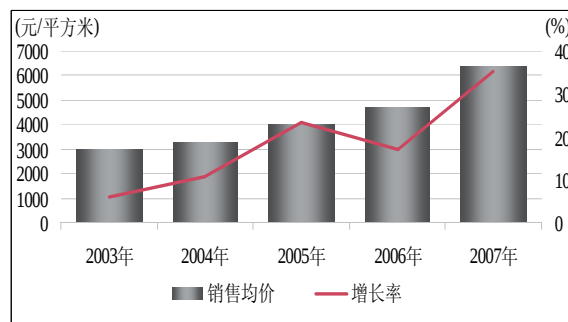
资料来源：珠海市统计局

近几年，随着大型工程项目如广珠城际轻轨、广珠铁路、沿海高速公路、珠海港、大学园区和高新技术园区等国家级重大项目的相继竣工和启用，珠海城市的对外辐射力以及人口

素质的提升十分显著，房地产市场发展驶入快速道，2003~2007年珠海市固定资产和房地产投资逐年增长，2008年1~8月同比分别增长18.2%和43.6%，房地产投资成为拉动固定资产增长的主力。

由于开发总量有限，珠海商品房销售面积总量较少。然而近几年，楼市表现出供不应求的局面，且消化量于2007年有放量迹象，由此从侧面反映了珠海市场刚性需求旺盛。2008年珠海市房地产施工规模继续扩张，2008年度全市商品房施工面积为1143.98万平方米，增长28.7%，创历史新高；销售市场受宏观调控政策影响有所萎缩，商品房销售面积174.27万平方米，下降48%。

图4 珠海历年商品房销售均价及增长率



资料来源：珠海市统计局

珠海商品房均价在珠三角名列前茅，这主要是因为珠海作为最早的经济特区有着独特的魅力，其房价体现了在珠三角地区的居住价值。从近几年的价格走势来看，2002年以来珠海商品房销售均价一直保持了快速增长。

珠海住宅消费主要以自住型为主，相对的炒作成分较少，而且相较于珠三角的其他城市，珠海房价整体水平较低，价格洼地效应依旧明显，据统计，珠海新建商品住宅中外来业主购买者约占50%。随着国家对房地产市场的宏观调控力度加大，珠海市房地产市场受大势影响出现观望气氛，但房价下跌趋势并不明显，房价高位滞涨。珠海市房地产登记中心产权登记资料显示，2008年1~9月全市新建商品住房交易均价6868元/平方米，较上月略涨125元/平方米；商品房预购方面，由于珠海市2008年

5 月取消购房入户政策，致使很多以前购置的商品房都赶在 5 月份集中登记，低价楼盘交易量较大，新建商品住房预购均价有所下降。在中央有关调整房地产市场的多项政策出台后，珠海市政府于 2008 年 11 月发布《关于促进我市房地产市场健康发展的若干意见》，减免买方与卖方多种税费，对珠海市房地产业进行调控。2008 年 12 月 18 日国务院通过《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，把珠海定位为珠江西岸的中心城市，同时明确提出要把珠海建设为珠江西岸的枢纽城市，上述政策的落实和交通基础设施的完善，将极大推动珠海经济的发展，提高珠海的城市地位。随着珠海城市实力、影响力、辐射力、吸引力的不断增强，珠海房地产市场发展前景良好。

城市化进程的高速发展将推动房地产行业的持续发展，市场普遍对人民币升值的预期继续对房地产行业形成积极推动；在政策调控的过程中，房地产业优胜劣汰的力度将加大，行业集中度将提高，对于有品牌优势和竞争力的房地产企业来说则具有较大的发展空间。随着城市居民改善居住环境及住宅自然折旧产生新的房产需求将持续增加，长期来看，房地产市

场稳定增长态势不会改变。

（2）公司经营

公司房地产板块主要包括珠海格力房产有限公司（以下简称“格力房产”）、珠海格力置盛房产有限公司（以下简称“格力置盛”）和珠海格力置业有限公司（以下简称“格力置业”）等下属企业，其中格力置业具有国家一级房地产开发资质、格力房产具有国家三级房地产开发资质。2007 年公司房地产业务收入 2.36 亿元，占公司主营业务收入的 0.65%，主要来源于格力房产的经营收入。格力房产（公司持股 100%）创建于 1991 年 7 月，注册资金为 12600 万元人民币，主要从事房地产开发、销售，截至 2008 年底拥有总资产 23.78 亿元。

经过多年发展，公司房地产板块已颇具实力，共开发建设了 20 多个精品小区（楼盘）和商业、工业区，总面积超 300 万平方米，在珠海颇具实力和影响力，树立了良好的品牌形象。公司以往房产开发项目销售情况良好，不仅开发了竹苑新村、华苑花园、华宁花园、格力花园和中山岐乐花园等功能齐全、结构合理、配套完整的住宅小区，而且建设了北岭工业区、夏湾工业区、格力电器工业区等大型工程项目。

表 8 已开发项目销售情况

项目名称	总投资 (万元)	建筑面积 (万㎡)	销售期	销售比率 (%)	销售均价 (元/㎡)	销售收入 (万元)
拱北“华宁花园”	45301	12.17	1988-2008	88.04	3590	38485
拱北“华苑花园”	17381	9.53	1992-2005.5	100.00	3611	34409
中山“岐乐花园”	18421	10.21	2000-2008	92.00	3100	27167
新香洲“旺角百货”商业地产	16000	4.90	2003-2005	100.00	4034	20300
拱北“颐清园”	13000	2.95	2004.10-2006	80.00	10000	10600
拱北“御枫美筑”	10691	2.79	2006-2007.12	88.40	5673	14333
吉大“C 派公寓”	6000	1.40	2007.1-2007.2	90.00	6000	8500

资料来源：公司提供

2007 年，公司房地产板块完成了夏湾“御枫美筑”和吉大“C 派公寓”两个项目的销售和结算，实现了以“小盘翘动大盘”的目标，全面启动了“格力广场”和“香樟美筑”两个大型项目。“格力广场”项目地处珠海中心地段，占地面积 81132.20 平方米，交通便利，是珠海市中心仅存的最后一块大规模的土地，该项目将被建设成为集高档住宅、商业街区、酒店式

公寓于一体的大型综合示范区。2008 年 6 月“格力广场”一期 A 区项目推出首批商品房，实现当日 90% 的销售率，2009 年 2 月 14 日推出第二批近 450 套，已销售近 90 套，目前一期 A 区主体已全部封顶。作为房地产板块五年规划的重点投资项目，“格力广场”已经获得了“中国最具品牌创新价值示范楼盘”、“最具影响力楼盘”等一系列大奖。“香樟美筑”项目位于珠

海中轴地标处，交通便利，具有非常优越的地理位置，建筑设计方案以 08 奥运和体育为主题，已于 2008 年 7 月底动工。

目前公司在建和拟建项目均位于土地资源稀缺的珠海市香洲区，市场定位于中高档，开发价值高。但受本地市场需求总量限制及近年国家对房地产宏观调控影响，公司的待建项目在在一定程度上将面临价格风险和滞销风险。此外，随着万科、和记黄埔、远大、中信华南等

知名的大型房地产商陆续进驻珠海，本地房地产市场竞争加剧，竞争风险加大。

公司目前以中高档商品住宅开发为主，针对政府出台的一系列关于住房结构及住房保障体系建设的政策，今后将积极参与经济适用房等面向中低收入人群的优质住宅的开发建设，从而丰富公司的产品线、扩大公司产品品牌的辐射面。

表 9 在建房产项目情况（截至 2008 年 9 月底）

项目名称	总投资 (万元)	资金来源(万元)		已投资 (万元)	可售建筑 面积 (万㎡)	建设期	预计销售期	预计售 价 (元/㎡)	预计销售收 入 (万元)
		贷款	自筹						
格力广场一期 A 区	116470	38000	78470	95892	14.76	2007.9-2009.6	2008.6-2009.12	12000	177120
香樟美筑	95094	38038	57056	53811	13.73	2008.7-2010.3	2009-2010	13400	183982
合计	211564	76038	135526	149703	28.49	--	--	--	361102

资料来源：公司提供

公司目前已取得土地使用权证尚未开发的土地面积合计 120.75 万平方米，主要是格力广场一、二期、香樟美筑、夏湾 C 等项目的土地资源储备，至少能满足公司未来 3 年的开发需要。公司现有土地资源储备均位于珠海市香洲区，作为珠海市未来几年内房地产发展的重点区域，土地资源的稀缺性将带来较大的升值空间。未来公司将通过公开招牌挂、收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，减少土地政策变化带来的风险，还将利用格力集团工业板块的全国性布局的机遇，重点发展诸如重庆、合肥等有格力空调生产基地的重点城市增加土地储备。

为了做大做强公司房地产板块，2007 年公司进行了全面的资源整合。公司已于 2007 年 12 月 28 日完成了受让西安海星科技投资控股（集团）有限公司（以下简称“海星集团”）持有的海星科技 6000 万股股份（占海星科技总股本的 17.77%）的过户登记手续，成为其第一大股东，为房地产板块搭建了一个资本平台。按照整体收购方案，2008 年 1 月 30 日，公司与海星科技签署了《资产置换及以资产认

购非公开发行股票协议》，公司拟以格力置盛 100%的股权、格力房产 100%的股权以资产置换方式置入海星科技，置入资产超出海星科技置出资产的价值，由海星科技以公司为非公开发行的唯一的特定对象，发行人民币普通股 24000 万股。上述重大资产置换重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的申请事项，已经海星科技股东大会审议批准，并于 2008 年 7 月 18 日获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核有条件通过。目前公司正在积极实施重组工作，待本次资产置换及非公开发行股票实施完成后，海星科技总股份将增至 57759.44 万股，公司将持有 30000 万股，占海星科技总股份的 51.94%；届时，海星科技的主营业务将变更为房地产开发和经营。

根据 2008 年 10 月 14 日海星科技的公告，海星集团向海星科技及格力集团隐瞒了两宗未决诉讼及担保事项（导致公司增加了或有负债约 2.4 亿元），对此，海星集团已表示将按照已作出的承诺承担应承担的全部责任。未决诉讼事项（见附件 11）对公司经营影响很小，但可能会对海星科技重组进程产生一定影响。

未来公司将“立足珠海，重点布局”，在

巩固和发展珠海本地市场的同时，借助格力工业板块在全国重点城市发展的优势，积极拓展内地市场，使房地产成为公司又一大支柱产业。

4. 港口物流板块

(1) 行业分析

近年来随着对外贸易和中国国民经济的持续增长，中国港口的吞吐能力和吞吐量持续上升，连续五年稳居世界首位。2007年，中国港口完成货物吞吐量64.10亿吨，比上年增长15.1%；中国港口完成外贸货物吞吐量18.49亿吨，比上年增长14.6%。

港口码头泊位大型化、专业化程度进一步提升。2007年底，中国港口拥有生产用码头泊位35947个，比上年净增494个，其中万吨级及以上泊位1337个，比上年净增134个；中国万吨级及以上泊位中，通用散货泊位190个，通用件杂货泊位309个，专业化泊位754个，比上年末分别增加19个、20个和75个。

2007年，随着烟台港、营口港进入亿吨港行列，中国货物吞吐量超过亿吨的港口由上年的12个上升到14个，中国已成为世界上拥有亿吨港口最多的国家。

集装箱吞吐量持续高位增长，2007年，中国港口集装箱吞吐量达1.14亿TEU，比上年增长22.3%，目前中国港口集装箱吞吐量已占到世界集装箱吞吐量近1/4的份额。2007年中国集装箱吞吐量超过100万TEU的港口由上年的14个增加到16个。

2007年，中国港口完成干散货吞吐量35.65亿吨，比上年增长13.5%；集装箱吞吐量（按重量计算）10.95亿吨，比上年增长23.2%；滚装吞吐量2.35亿吨，比上年减少3.3%；港口完成旅客吞吐量2.06亿人，比上年减少0.9%。

2007年，中国规模以上港口完成货物吞吐量52.64亿吨，比上年增长14.5%；其中，煤炭及制品吞吐量10.63亿吨、金属矿石7.89亿吨、矿建材料6.10亿吨、石油天然气及制品5.00亿吨、钢铁2.86亿吨、机械设备电器2.50亿吨，比上年分别增长17.3%、17.0%、3.9%、2.7%、20.6%和22.8%，分别占中国规模以上港口货物吞吐量的20.2%、15.0%、11.6%、9.5%、5.4%和4.7%。

2008年以来，全球经济下滑一定程度上影响了港口业的发展。2008年全国规模以上港口完成货物吞吐量58.7亿吨，同比增长11.5%，其中9月份全国规模以上港口完成吞吐量4.9亿吨，同比增长9%，5年来首次单月增幅跌入个位数；全国规模以上港口集装箱吞吐量12835万标准箱，同比增长12.2%。在国内出口和经济增速放缓的背景下，除原油以外的大宗港口货物如煤炭、铁矿石等和集装箱吞吐量增速明显下滑，制约了2009年以后的国内港口物流行业的增速。虽然经济下滑周期暂时制约了国内港口物流行业的未来增速，但沿海港口特别是大型枢纽港对全球经济和区域经济的促进带动作用越来越重要，港口业仍有一定的发展潜力和市场空间。

港口行业的发展与世界经济和中国经济的发展密切相关。目前，世界经济面临着次贷危机、国际油价波动、美元贬值和通货膨胀等风险，全球经济放缓的趋势将给中国外贸带来不利影响，从而对港口业尤其是外贸业务带来一定冲击。

中国进出口货物中，超过90%通过海运方式进行，港口航运业成为保障中国经济发展快速发展的关键环节，在“十一五”期间，中国重点打造港口行业的发展。尽管随着全球经济

表 10 2007 年货物吞吐量超过亿吨的港口情况

序号	港 口	吞吐量 (亿吨)	序号	港 口	吞吐量 (亿吨)
1	上海港	4.92	8	深圳港	2.00
2	宁波—舟山港	4.73	9	苏州港	1.84
3	广州港	3.43	10	日照港	1.31
4	天津港	3.09	11	南通港	1.23
5	青岛港	2.65	12	营口港	1.22
6	秦皇岛港	2.49	13	南京港	1.09
7	大连港	2.23	14	烟台港	1.01

资料来源：公路水路交通行业发展统计公报

增长放缓，一定程度上将影响港口需求的增长幅，但整体看，全球经济的温和增长、中国持续增长的宏观经济以及政府对港口行业产业政策的支持，都将成为港口业稳定发展的保证。

（2）公司经营

港口物流板块业务是公司新兴发展的产业，主要由珠海格力港通投资发展有限公司（以下简称“格力港通”）和珠海格力物流有限公司（以下简称“格力物流”）等经营，业务范围涉及仓储、运输、港口、石化、物流基础设施建设等。

2007 年公司调整经营策略，实现了石化贸易业务的“软着陆”，顺利实现了燃料油贸易业务的平稳退出，原有的油库中转业务也成功转型为第三方存储的物流运作模式，并通过产业投资和资本运作，初步构建了港口物流板块的核心业务和产业链。

2007 年公司通过项目新建和购并重组进入现代物流领域。公司与珠海港区汇华基础设施投资有限公司合资组建了珠海格力汇华港务有限公司，投资约 5 亿元共同建设 5000 吨杂货码头；收购了珠海名家物流公司 100% 的股权，实现了港口物流板块完整的产业链。

目前公司港口物流板块主要投资项目包括：一是与全球 500 强企业中国中化集团公司组建的在珠海港合资兴建 2 个 8 万吨级、4 个 5 千吨级石化公用码头泊位和总库容达 150 万立方米的大型石化仓储物流基地项目，建成后将成为华南地区最大的国际化第三方石化物流基地，规划总投资 10.61 亿元人民币；二是与全球最大的物流基础设施提供商和服务商美国普洛斯公司合资在珠海保税区建设占地面积为 426835 平方米（同时预留后期发展用地 600000 平方米）的大型物流园项目，将为国际性第三方物流公司、零售企业和跨国制造企业提供具有世界一流水准的物流基础设施及仓储服务，规划总投资 9900 万美元。另外，公司下属子公司格力物流是珠海唯一具有专

业公共保税仓资质的现代化第三方物流企业，拥有 2 万多平方米物流配送中心，已发展了伟创力、佳能、松下等一批稳定的客户。

未来公司将完成前方有港口、后方有物流园、中间由专业高端第三方物流服务串联起来，内部高度战略协同、轻重资产结合的区域性大物流产业链的整体布局，逐渐成为能够提供全方面物流解决方案的综合性物流企业。但目前物流业务目前尚处于起步阶段，对主营业务影响较小。

5. 经营效率

2005 年～2007 年，公司的销售债权周转次数、存货周转次数和总资产周转次数均稳步上升，2007 年分别为 5.57 次、3.81 次和 1.58 次。总体来看，公司经营效率有所提高。

6. 未来发展

根据公司制定的五年发展规划，未来将进一步深化企业改革，完善现代企业制度，整合内部资源，实施品牌拓展和培育、多元化、社会化发展战略，形成资产证券化、品牌国际化、产业规模化、三大板块共同发展的现代企业集团。（1）实现三大板块的资产证券化。通过采取引入战略投资者，采取借壳上市等资本运作方式，择机实现资产的证券化，打造集团“三大板块、三大上市公司”的格局；（2）加快品牌国际化。进一步扩大“格力”品牌的国际知名度，提高格力产品在国际市场的竞争力；（3）产业规模化。通过增加投资、开展资本经营及集团内部资源整合，扩大企业规模，延长产业和产品链，实现经济的集约型增长；（4）实现三大板块共同发展。工业板块达到国际级，空调产量确保世界第一，压缩机、小家电等主要工业产品产销量位居国内前列；港口物流板块做到国家级，形成贸易、运输、码头、仓储、物流及深加工的产业体系；房地产板块成为名牌级，通过立足珠海和跨区域发展，成为有影响力的可持续发展的全国知名地产品牌。

2009年~2010年,公司投资的在建项目相继完工,基于空调产能的扩大、房产项目的预售、物流业务的迅速发展,预计未来两年营业收入和净利润稳定增长,盈利能力有所提高。2008年1~9月公司实现营业收入352.66亿元,同比增长19.31%。根据格力电器公告的2008年业绩快报,公司空调业务净利润同比增长50%左右;公司房地产业务销售收入和净利润分别同比增长22.39%和188%,2008年公司主营业务盈利能力较好。但是考虑到空调行业已进入成熟期,房地产行业受宏观政策影响较大,公司未来两年经营将在一定程度上受到公司房产项目销售状况的影响。

债务负担方面,公司将按照三大板块投资项目计划进行融资:电器板块继续增加合肥、龙山、重庆等工程项目,以及与日本大金合作精密模具、变频压缩机研发制造项目的投资,物流板块逐步推进大型石化仓储项目和大型物流园合作项目,加大对房地产板块业务整合的支持力度。未来公司投资支出扩大,2009年将加大房地产板块投资,用于购买土地储备及在建房产项目建设。2009年~2010年,公司将适当增加长短期债务,公司债务结构仍以短期债务为主,债务负担有所加重。

五、财务分析

1. 财务概况

公司提供的2005~2007年财务报表均经广东恒信德律会计师事务所有限公司审计,2005年出具了带有保留意见的审计报告,2006~2007年出具了标准无保留意见的审计报告。2008年第三季度财务报表未经审计。

公司2007年度财务报表合并范围有所变化,通过新设立、合并并购等方式新增5家子公司,由于资产清算和股权转让减少了5家子公司。公司从2007年开始执行新会计准则,并对2006年报表进行了追溯调整。本报告财务分析以2007年合并报表数据为主,分析涉及2007

年财务数据比较时,以调整后的2006年数据为基数。

截至2007年底,公司合并资产总额293.38亿元,所有者权益(含少数股东权益)83.12亿元;2007年实现营业总收入386.76亿元,实现主营业务收入386.57亿元,实现净利润37.45亿元。

截至2008年9月底,公司合并资产总额353.48亿元,所有者权益(含少数股东权益)95.20亿元;2008年1~9月公司实现营业总收入352.66亿元,净利润14.08亿元。

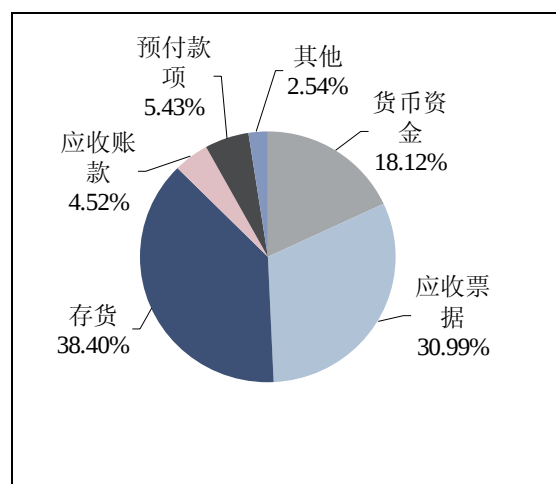
2. 资产质量

2005年~2007年,公司资产构成变化不大,以流动资产为主,流动资产占比分别为81.07%、81.52%和81.51%。截至2007年底,公司合并资产总额293.38亿元,较上年增长48.70%,其中流动资产占81.51%,非流动资产占18.49%。

流动资产

截至2007年底,公司流动资产239.13亿元,较上年增长48.69%,以货币资金、应收票据、存货、应收账款和预付款项为主,占比分别为18.12%、30.99%、38.40%、4.52%和5.43%。

图5 2007年底公司流动资产构成情况



资料来源:公司提供

截至2007年底,公司货币资金43.33亿元,较上年增长164.35%,主要是格力电器增发股

票收到货币资金、销售收入大幅增长所致。

截至2007年底，公司应收票据74.11亿元，较上年增长64.28%，主要是格力电器销售大幅增加而相应增收的应收票据；主要为银行承兑汇票（占99.45%），其中3.37亿元的银行承兑汇票质押给银行，用于开具应付票据。

截至2007年底，公司应收账款余额13.41亿元，较上年增长7.13%，主要为格力电器应收货款。从构成情况看，主要为1年以内的应收账款（占84.56%），账龄较短。2007年，公司对应收账款提取坏账准备2.60亿元（计提比例达19.36%），计提较充分。

截至2007年底，公司预付款项12.99亿元（其中1年以内的占98.37%），较上年增长33.52%，主要为格力电器因生产需求而增加的预付材料款和设备款。

截至2007年底，公司其他应收款余额为9.44亿元，较上年略有下降，主要为盛明置业（珠海）有限公司等往来款欠款。2007年，公司对其他应收账款提取坏账准备余3.53亿元，计提比例为37.34%。

截至2007年底，公司存货余额92.98亿元，较上年增长24.09%，主要是格力电器生产和销售规模扩大相应增加了原材料和产成品库存，原材料、产成品和房产开发成本分别占存货的15.88%、57.91%和18.32%。2007年，公司提取存货跌价准备1.15亿元。

非流动资产

截至2007年底，公司非流动资产合计54.24亿元，较上年增长48.76%，其中固定资产净额占53.58%，长期股权投资占12.36%，无形资产占8.41%，在建工程占13.05%，递延所得税资产占9.90%，其他占2.70%。

截至2007年底，公司固定资产原值45.77亿元，较上年增长9.86%，主要是格力电器在建工程转入3.83亿元所致，固定资产中以房屋及建筑物（占40.73%）和机器设备（占50.25%）为主。2007年公司固定资产累计折旧16.47亿元。

截至2007年底，公司长期股权投资6.74亿元，较上年增长305.14%，主要是对珠海航空有限公司、海星科技和中化格力仓储有限公司等联营企业的股权投资。2007年公司已计提长期股权投资减值准备388.84万元。

截至2007年底，公司在建工程7.08亿元，较上年增长436.16%，主要是格力电器七期、702仓库、合肥一期、龙山三期等工程投入加大所致。

截至2007年底，公司无形资产4.56亿元，较上年增长25.54%，主要为土地使用权（占比99.73%）；递延所得税资产5.37亿元，较上年增长124.67%，主要是预提而未结算支付的费用增加所致。

截至2008年9月底，公司资产总额353.48亿元，其中流动资产占77.90%，非流动资产占22.10%。流动资产构成中，主要为应收票据（占43.13%）、存货（占24.89%）、货币资金（占19.96%）、应收账款（占6.85%）；与2007年相比，应收票据和应收账款占比分别上升12.14和2.23个百分点，主要是收到国内经销商的承兑汇票增加、出口销售增长尚未收回的货款增加所致；随着公司产品销售的增长，期末库存存货减少，存货占比下降13.52个百分点。

总体看，公司资产以流动资产为主，资产构成稳定。流动资产中现金类资产较多，应收款项平均账龄较短。公司整体资产质量良好。

3. 负债及所有者权益

所有者权益方面，截至2007年底，公司所有者权益（含少数股东权益）83.12亿元，较上年增长137.74%，其中归属于母公司所有者权益合计占46.66%。

截至2007年底，归属于母公司所有者权益合计38.78亿元，较上年增长157.46%，主要源于资本公积的大幅增长，其中实收资本占4.38%，资本公积占39.52%，盈余公积占35.23%，未分配利润占20.87%；少数股东权益44.34亿元，较上年增长122.82%，主要是

格力电器增发 A 股及公司减持格力电器股票所致。

截至 2007 年底,公司资本公积 15.33 亿元,较上年增长 166.97%,主要源自资本溢价和股权投资准备的增加。

负债方面,截至 2007 年底,公司负债总额 210.26 亿元,较上年增长 29.52%,主要源自流动负债的增长,其中流动负债占 96.93%,非流动负债占 3.07%。

截至 2007 年底,公司流动负债合计 203.81 亿元,应付账款、预收款项、其他流动负债、应付票据占比分别为 47.91%、22.93%、10.66%和 9.28%。

截至 2007 年底,公司应付票据 18.91 亿元,全部为银行承兑汇票。公司应付账款 97.64 亿元,较上年增长 39.41%,主要是格力电器生产规模扩大,相应应付供应商的款项增加所致;从账龄上看,以 1 年以内的为主(占 96.20%)。公司预收款项 46.73 亿元,较上年增长 36.50%,主要是预收货款。其他流动负债 21.73 亿元,较上年增长 654.06%,主要是格力电器销售大幅增长,相应未结算的费用(销售返利、维修费等)增加所致。

截至 2007 年底,公司非流动负债合计 6.45 亿元,主要为长期借款(占 99.13%)。公司长期借款 6.39 亿元,较上年下降 36.77%,主要是交通银行和工商银行的抵押、质押借款。

截至 2007 年底,公司债务总额 25.30 亿元,较上年下降 28.72%,其中短期债务占 74.73%,债务结构有待改善。

2005 年~2007 年,公司长期债务资本化比率、全部债务资本化和资产负债率呈波动趋势,2007 年底分别为 7.14%、23.34%和 71.67%,均较上年有所下降,考虑到格力电器采取先收款后发货的销售模式,占用上下游资金能力较强,公司债务负担较轻。

截至 2008 年 9 月底,归属于母公司所有者权益合计 41.88 亿元,其中实收资本占 4.06%,资本公积占 36.59%,盈余公积占

32.62%,未分配利润占 26.72%;少数股东权益为 53.32 亿元。

截至 2008 年 9 月底,公司负债合计 258.27 亿元,其中流动负债占 95.99%。公司流动负债 247.91 亿元,较上年增长 21.64%,主要是短期借款、应付账款和其他流动负债增长所致。流动负债构成中,主要为应付账款(占 44.07%)、预收账款(占 20.93%)、其他流动负债(占 14.98%)和应付票据(占 8.35%)。公司非流动负债 10.37 亿元,主要为长期借款(占 99.32%)。

截至 2008 年 9 月底,公司长期债务资本化比率、全部债务资本化和资产负债率分别为 9.76%、29.37%和 73.07%。

4. 盈利能力

随着格力电器空调业务市场份额的提高,公司 2005 年~2007 年营业总收入持续增长。2007 年公司实现营业收入 386.57 亿元,较上年增长 39.77%,实现主营业务收入 364.19 亿元,占营业收入比重为 94.21%。2007 年公司营业成本比上年增长 36.91%,略低于营业收入的增长速度。2007 年公司实现利润总额 42.23 亿元,比上年大幅增长 405.10%,主要源自营业收入的增长及投资收益的增加;实现投资收益 28.75 亿元,主要为公司减持格力电器股票获得的转让收益(占投资收益的 98.94%)。公司在不影响作为上市公司格力电器第一大股东地位的前提下,通过适当减持持有的格力电器股票,满足主营业务发展的资金需求,加快完成公司的战略布局,2007 年至 2008 年 9 月累计出售 8054.1 万股,未来公司仍将考虑在适当的时机继续减持格力电器股票。

从盈利指标看,2007 年公司营业利润率为 17.52%,较上年有所提高;由于公司 2007 年投资收益对净利润贡献较大,总资本收益率和净资产收益率比上年均有较大提高,分别为 35.21%和 45.06%。

2008 年 1~9 月,公司实现营业收入 352.66

亿元，利润总额 17.43 亿元，净利润 14.08 亿元。公司营业利润率为 18.34%。

总体看，目前公司主营业务盈利能力稳定，公司整体盈利状况较好。

5. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2005年~2007年公司流动比率和速动比率呈波动趋势，2007年底分别为117.33%和72.27%。2007年底，公司筹资活动前现金流量净额利息倍数为54.42倍，筹资活动前现金流量净额债务保护倍数为1.55倍，经营现金流流动负债比率为9.19%，考虑到公司现金类资产较多，公司短期支付能力较强。

2007年公司EBITDA为48.69亿元，较上年增长105.11%。从长期偿债能力指标看，2006年~2007年，公司EBITDA利息倍数分别为12.60倍和67.62倍，全部债务/EBITDA分别为3.07倍和0.52倍。总体看，公司对全部债务的保护能力强。

截至 2008 年 9 月底，公司未对集团外企业提供担保。截至目前，公司未决诉讼事项（见附件 11）涉及金额不大，对公司经营影响很小。

公司与各家银行保持着密切的合作关系，截至 2008 年底，公司共获得各家商业银行授信额度总量为 79.02 亿元，尚未使用的额度为 44.27 亿元。此外，公司拥有 2 家境内上市公司，直接、间接融资渠道通畅。

六、综合评价

公司通过实施多元化经营战略，形成了以“格力”空调为核心的家电制造业、房地产业和港口物流业三大主业。作为空调行业的龙头企业，公司拥有完整的产业链，建成国内规模最大、技术先进的专业空调研发中心，独特的区域销售公司营销模式得到市场肯定，品牌优势突出。未来公司将加大三大主业的投入，扩大经营规模，提高品牌知名度，通过资本运作

和股权收购等方式进行资源整合，综合竞争力有望进一步提升。

公司整体运作规范，综合管理水平较高，随着公司制改造的完成，公司法人治理结构进一步完善。目前，公司资产以流动资产为主，整体资产质量良好；债务结构不合理，以流动负债为主；主营业务收入持续增长，整体盈利状况较好；短期支付能力较好，对全部债务的保护能力强。总体看，公司整体信用风险低。

附件 1-1 资产负债表（资产）（2005 年～2006 年）
 （单位：人民币万元）

资 产	2005 年	2006 年	变动率 (%)
流动资产			
货币资金	76639.83	152147.01	98.52
短期投资	3103.69	782.53	-74.79
减：短期投资跌价准备			
短期投资净额	3103.69	782.53	-74.79
应收票据	388882.58	451059.79	15.99
应收股利			
应收利息			
应收账款	128088.02	99265.40	-22.50
其他应收款	156028.43	154118.80	-1.22
减：坏账准备			
应收账款净额	284116.45	253384.20	-10.82
预付账款	97714.66	86719.89	-11.25
应收补贴款	4053.98	4142.87	2.19
存货	494849.68	694353.88	40.32
减：存货跌价准备			
存货净额	494849.68	694353.88	40.32
待摊费用	4928.40	4484.41	-9.01
待处理流动资产净损失			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产	89986.13	59864.63	-33.47
流动资产合计	1444275.41	1706939.19	18.19
长期投资			
长期股权投资	27906.08	35146.76	25.95
长期债权投资		717.50	
长期投资合计	27906.08	35864.26	28.52
合并价差			
长期投资净额	27906.08	35864.26	28.52
固定资产			
固定资产原值	371692.77	409362.33	10.13
减：累计折旧	122281.01	137241.58	12.23
固定资产净值	249411.77	272120.75	9.11
固定资产净值减值准备	2989.76	2175.89	-27.22
固定资产净额	246422.00	269944.86	9.55
工程物资	142.02	1.49	-98.95
在建工程	10833.83	19085.14	76.16
固定资产清理	19.45	33.56	72.54
待处理固定资产净损失			
固定资产合计	257417.30	289065.04	12.29
无形资产及其他资产			
无形资产	29633.77	9830.02	-66.83
开办费			
长期待摊费用	1399.77	1136.59	-18.80
其他长期资产	20898.80	50055.28	139.51
无形资产及其他资产合计	51932.34	61021.90	17.50
递延税项			
递延税项借项			
资产总计	1781531.12	2092890.39	17.48

附件 1-2 资产负债表（负债与所有者权益）（2005 年～2006 年）

（单位：人民币万元）

负债及所有者权益	2005 年	2006 年	变动率 (%)
流动负债			
短期借款	154957.76	46313.00	-70.11
应付票据	175981.19	172389.78	-2.04
应付账款	509279.67	689593.02	35.41
预收账款	200262.78	340892.88	70.22
代销商品款			
应付工资	9338.06	17461.65	86.99
应付福利费	18019.35	22934.58	27.28
应付股利(利润)	1303.49	2834.88	117.48
应交税金	22601.22	11059.25	-51.07
其他应交款	1430.86	1274.79	-10.91
其他应付款	169265.93	133350.78	-21.22
预提费用	24180.52	18963.55	-21.58
预计负债	32.52	8977.91	27507.11
递延收益			
一年内到期的长期负债	10000.00	100.00	-99.00
其他流动负债		434.78	
流动负债合计	1296653.35	1466580.84	13.11
长期负债			
长期借款	2.75	100322.00	3647972.73
应付债券			
长期应付款	50.00	50.00	0.00
专项应付款	418.01	1235.00	195.45
住房周转金			
其他长期负债	52.70	52.70	0.00
长期负债合计	523.46	101659.70	19320.78
递延税项			
递延税项贷款	112.50	112.50	0.00
负债合计	1297289.30	1568353.04	20.89
少数股东权益	140896.66	192612.45	36.70
所有者权益			
实收资本	17000.00	17000.00	0.00
资本公积	60417.61	58530.83	-3.12
盈余公积	228753.22	215776.28	-5.67
减：未确认投资损失	-4531.73	-40946.17	803.54
未分配利润	41996.44	81563.96	94.22
外币报表折算差额	-290.38		-100.00
所有者权益合计	343345.16	331924.90	-3.33
负债及所有者权益合计	1781531.12	2092890.39	17.48

附件 2 利润及利润分配表（2005 年～2006 年）

（单位：人民币万元）

项 目	2005 年	2006 年	变动率 (%)
一、主营业务收入	1975282.24	2492491.06	26.18
减：主营业务成本	1609727.35	2081941.89	29.34
主营业务税金及附加	9315.44	8255.52	-11.38
二、主营业务利润	356239.45	402293.65	12.93
加：其他业务利润	29687.67	25467.54	-14.22
减：存货跌价损失			
营业费用	237159.60	298514.73	25.87
管理费用	70940.85	46564.54	-34.36
财务费用	15998.27	9661.58	-39.61
三、营业利润	61828.41	73020.35	18.10
加：投资收益	9210.30	2849.93	-69.06
补贴收入	522.80	1478.18	182.74
营业外收入	1007.25	2431.37	141.39
减：营业外支出	3238.75	2500.74	-22.79
其他支出			
加：以前年度调整			
四、利润总额	69330.01	77279.09	11.47
减：所得税	13992.46	17329.07	23.85
减：少数股东损益	24475.02	34723.27	41.87
加：未确认的投资损失	3199.64	923.87	-71.13
五、净利润	34062.16	26150.62	-23.23
加：年初未分配利润	31507.12	63351.06	101.07
其他转入			
减：合资企业提取奖福基金		41.43	
其他调整因素		115.99	
六、可供分配的利润	65569.28	89344.26	36.26
减：提取法定盈余公积	4063.18	4295.79	5.72
提取法定公益金	2147.48		
其他			
七、可供股东分配的利润	59358.62	85048.46	43.28
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积	14862.18	0.00	-100.00
应付普通股股利(应付利润)	2500.00	3484.50	39.38
转作股本的普通股股利			
其他			
八、未分配利润	41996.44	81563.96	94.22

附件 3-1 现金流量表（2005 年～2006 年）

（单位：人民币万元）

项 目	2005 年	2006 年	变动率 (%)
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	1382120.59	1506531.58	9.00
收到的租金			
收到的税费返还	28239.32	47136.02	66.92
收到的其他与经营活动有关的现金	125018.30	49932.34	-60.06
现金流入小计	1535378.21	1603599.93	4.44
购买商品、接受劳务支付的现金	1061664.01	1015712.00	-4.33
经营租赁所支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	71657.82	88131.52	22.99
支付的各项税费	65981.33	83070.50	25.90
支付的其他与经营活动有关的现金	273683.62	227701.80	-16.80
现金流出小计	1472986.79	1414615.81	-3.96
经营活动产生的现金流量净额	62391.42	188984.12	202.90
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	5692.17	4462.16	-21.61
取得投资收益所收到的现金	2126.82	2697.59	26.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	3522.54	1214.96	-65.51
收到的其他与投资活动有关的现金	1748.33	0.62	-99.96
现金流入小计	13089.86	8375.33	-36.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	67985.47	53037.81	-21.99
投资所支付的现金	4880.18	5206.73	6.69
支付的其他与投资活动有关的现金	171.09	322.10	88.26
现金流出小计	73036.74	58566.64	-19.81
投资活动产生的现金流量净额	-59946.88	-50191.31	-16.27
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收权益性投资所收到的现金(子公司)	4600.00		
发行债券所收到的现金			
借款所收到的现金	154113.51	134653.61	-12.63
收到的其他与筹资活动有关的现金		1.64	
现金流入小计	158713.51	134655.25	-15.16
偿还债务所支付的现金	146370.98	176727.22	20.74
发生筹资费用所支付的现金			
分配股利或利润所支付的现金	17660.95	20674.53	17.06
偿付利息所支付的现金			
融资租赁所支付的现金			
减少注册资本所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金	61.10	404.49	561.99
现金流出小计	164093.03	197806.25	20.55
筹资活动产生的现金流量净额	-5379.53	-63150.99	1073.91
四、汇率变动对现金的影响	-482.97	-134.64	-72.12
五、现金及现金等价物净增加额	-3417.97	75507.18	-2309.13

附件 3-2 现金流量表补充资料（2005 年～2006 年）

（单位：人民币万元）

项 目	2005 年	2006 年	变动率 (%)
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
以固定资产偿还债务			
以投资偿还债务			
以固定资产进行长期投资			
以存货偿还债务			
融资租赁固定资产			
二、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润	34062.16	26150.62	-23.23
加：少数股东损益	24475.02	34723.27	41.87
减：本期未确认投资损失	3199.64	1386.16	-56.68
计提的资产减值准备	8926.82	-24536.00	-374.86
固定资产折旧	22028.64	21839.38	-0.86
无形资产摊销	777.59	308.66	-60.31
长期待摊费用摊销	468.07	799.94	70.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	-597.51	233.38	-139.06
待摊费用减少(减:增加)	-2632.54	487.22	-118.51
预提费用增加(减:减少)	3565.98	-5055.28	-241.76
固定资产报废损失	12.84	3.49	-72.82
财务费用	9830.53	13424.64	36.56
投资损失(减:收益)	-9210.30	-2849.93	-69.06
递延税款贷项(减:借项)			
存货的减少(减:增加)	3880.42	-179399.08	-4723.18
经营性应收项目的减少(减:增加)	3115.68	-23718.72	-861.27
经营性应付项目的增加(减:减少)	-61679.10	317172.23	-614.23
其他	28566.75	10786.45	-62.24
经营活动产生的现金流量净额	62391.42	188984.12	202.90
三、现金及现金等价物净增加情况			
货币资金的期末余额	76639.83	152147.01	98.52
减：货币资金的期初余额	80057.79	76639.83	-4.27
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	-3417.97	75507.18	-2309.13

附件 4-1 公司资产负债表（资产）（2007 年～2008 年 9 月）

（单位：人民币万元）

资 产	2007 年年初数	2007 年年末数	变动率(%)	2008 年 9 月
流动资产				
货币资金	163917.30	433319.43	164.35	549527.66
交易性金融资产	160.24	1454.72	807.83	565.34
短期投资				
应收票据	451129.79	741096.69	64.28	1187750.46
应收账款	88242.02	108103.32	22.51	188631.23
预付款项	97271.40	129876.57	33.52	87940.02
应收利息				
应收股利				
其他应收款	66076.06	59145.78	-10.49	52264.28
存货	737323.41	918331.39	24.55	685250.62
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	4190.80		-100.00	1700.93
流动资产合计	1608311.02	2391327.90	48.69	2753630.54
非流动资产				
可供出售金融资产				
持有至到期投资	190.00	10000.00	5163.16	10000.00
长期应收款				
长期股权投资	16550.00	67050.48	305.14	72381.65
股权分置流通权				
投资性房地产	650.39	626.24	-3.71	608.12
固定资产	270601.04	290659.57	7.41	350536.15
生产性生物资产				
在建工程	13126.44	70773.15	439.16	131062.38
工程物资				
油气资产				
无形资产	36345.22	45628.95	25.54	49653.15
开发支出				
商誉	383.23	1710.53	346.35	1710.53
长期待摊费用	1752.85	2229.94	27.22	2317.19
递延所得税资产	23894.51	53683.52	124.67	75884.43
其他非流动资产	1138.35	77.01	-93.24	86976.12
非流动资产合计	364632.03	542439.39	48.76	781129.72
资产总计	1972943.05	2933767.29	48.70	3534760.26

附件 4-2 公司资产负债表（负债及所有者权益）

（2007 年～2008 年 9 月）

（单位：人民币万元）

负债和所有者权益（或股东权益）	2007 年年初数	2007 年年末数	变动率(%)	2008 年 9 月
流动负债				
短期借款	81359.25		-100.00	85966.93
交易性金融负债				
应付票据	172389.78	189070.59	9.68	206910.05
应付账款	700406.02	976420.76	39.41	1092521.23
预收款项	342373.99	467348.08	36.50	518784.38
应付职工薪酬	48354.22	34891.90	-27.84	19050.60
应交税费	33706.75	87329.92	159.09	67950.10
应付利息	9.96		-100.00	
应付股利	2849.06	16774.94	488.79	1484.73
其他应付款	111495.72	48929.79	-56.12	115070.60
一年内到期的非流动负债	100.00		-100.00	
其他流动负债	28815.67	217288.45	654.06	371339.56
流动负债合计	1521860.39	2038054.44	33.92	2479078.17
非流动负债				
长期借款	101135.37	63948.00	-36.77	102948.00
应付债券				
长期应付款	210.00	65.00	-69.05	65.00
递延收益				
专项应付款				300.00
预计负债				
递延所得税负债	112.50	497.63	342.33	338.30
其他非流动负债				
非流动负债合计	101457.87	64510.63	-36.42	103651.30
负债合计	1623318.27	2102565.06	29.52	2582729.47
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	17000.00	17000.00		17000.00
资本公积	57408.43	153265.07	166.97	153265.07
减：库存股				
盈余公积	136639.08	136639.08	0.00	136639.08
未分配利润	-60414.79	80912.52	-233.93	111921.03
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	150632.72	387816.67	157.46	418825.18
少数股东权益	198992.06	443385.56	122.82	533205.62
所有者权益（或股东权益）合计	349624.78	831202.23	137.74	952030.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1972943.05	2933767.29	48.70	3534760.26

附件 5 公司利润及利润分配表（2007 年～2008 年 9 月）

（单位：人民币万元）

项 目	2006 年 (调整数)	2007 年	变动率 (%)	2008 年 1~9 月
一、营业总收入	2765971.22	3867584.81	39.83	3526571.22
其中：营业收入	2765744.86	3865686.12	39.77	3526571.22
其他收入	226.36	1898.69	738.79	
减：营业成本	2304221.93	3154628.26	36.91	2850249.52
营业税金及附加	24913.40	33911.86	36.12	29677.54
销售费用	302323.59	442549.29	46.38	369370.02
管理费用	48628.89	94308.17	93.93	84127.30
财务费用	4348.04	4323.70	-0.56	15497.59
资产减值损失	-550.77	6466.75	-127.41	3362.93
其他支出	4.12	68.50	156.26	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		1297.60		-885.15
投资收益（损失以“－”号填列）	-1014.41	287527.67	-28444.23	733.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-318.46	-270.01	-15.22	
汇兑收益（损益以“－”号添列）				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	81067.60	420153.55	418.28	174134.50
加：营业外收入	5073.18	6025.92	18.78	3741.24
减：营业外支出	2535.78	3892.68	53.51	3616.62
其中：非流动资产处置损失	575.76	743.92	29.21	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	83604.99	422286.79	405.10	174259.12
减：所得税费用	16559.65	47761.88	188.42	33476.36
加：未确认的投资损失				
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	67045.34	374524.91	458.61	140782.76
少数股东损益	35689.82	102643.16	187.60	109774.25
五、归属于母公司所有者的净利润	31355.52	271881.75	767.09	31008.51
六、每股收益				
基本每股收益				
稀释每股收益				

附件 6-1 公司现金流量表（2007 年～2008 年 9 月）

（单位：人民币万元）

项 目	2006 年 (调整数)	2007 年	变动率(%)	2008 年 1~9 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	1536531.58	1646453.00	7.15	1703863.37
收到的税费返还	47136.02	44126.82	-6.38	29825.65
收到其他与经营活动有关的现金	17293.29	14058.97	-18.70	16602.19
经营活动现金流入小计	1600960.88	1704638.80	6.48	1750291.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1015712.00	1042837.50	2.67	1062772.81
支付给职工以及为职工支付的现金	88131.52	128053.95	45.30	109714.08
支付的各项税费	83070.50	146644.39	76.53	215176.47
支付其他与经营活动有关的现金	227701.80	199863.57	-12.23	284290.11
经营活动现金流出小计	1414615.81	1517399.40	7.27	1671953.47
经营活动产生的现金流量净额	186345.07	187239.39	0.48	78337.74
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	4462.16	381675.16	8453.59	3114.60
取得投资收益收到的现金	2697.59	5888.35	118.28	2519.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1214.96	79.74	-93.44	57.24
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	0.62	13216.11	2132256.20	1332.81
投资活动现金流入小计	8375.33	400859.36	4686.19	7024.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53037.81	118566.17	123.55	84993.91
投资支付的现金	5206.73	37566.32	621.50	6071.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		17469.34		
支付其他与投资活动有关的现金	322.10	22673.66	6939.31	16080.88
投资活动现金流出小计	58566.64	196275.49	235.13	107146.44
投资活动产生的现金流量净额	-50191.31	204583.87	-507.61	-100121.89
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		114841.68		50.00
取得借款收到的现金	134653.61	47393.00	-64.80	176987.53
收到其他与筹资活动有关的现金	1.64		-100.00	
筹资活动现金流入小计	134655.25	162234.68	20.48	177037.53
偿还债务支付的现金	176727.22	155680.00	-11.91	51917.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20674.53	130042.75	529.00	36369.74
支付其他与筹资活动有关的现金	404.49	2055.60	408.20	102.00
筹资活动现金流出小计	197806.25	287778.34	45.48	88389.03
筹资活动产生的现金流量净额	-63150.99	-125543.66	98.80	88648.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-134.64	-69.62	-48.29	-1188.85
五、现金及现金等价物净增加额	72868.13	266209.98	265.33	65675.50
加：期初现金及现金等价物余额	88570.36	161438.50	82.27	427702.26
六、期末现金及现金等价物余额	161438.50	427648.48	164.90	493377.76

附件6-2 公司现金流量表补充资料（2007年1~12月）

（单位：人民币万元）

	上期金额	本期金额
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	31355.52	271881.75
加：少数股东损益	35689.82	102643.16
减：未确认的投资损失		
加：计提的资产减值准备	-550.77	6466.75
固定资产折旧	21839.38	54957.71
无形资产摊销	308.66	1082.05
长期待摊费用摊销	799.94	1360.82
待摊费用减少(减:增加)		
预提费用增加(减:减少)		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	233.38	503.49
固定资产报废损失	3.49	
公允价值变动损失（减：收益）		-1297.60
财务费用	4348.04	4323.70
投资损失(减:收益)	1014.41	-287527.67
递延所得税资产减少（减：增加）	-522.34	-29789.01
递延所得税负债增加（减：减少）		
存货的减少(减:增加)	-179399.08	-181007.98
经营性应收项目的减少(减:增加)	-23718.72	-333503.10
经营性应付项目的增加(减:减少)	294277.91	576658.62
其他	665.43	486.69
经营活动产生的现金流量净额	186345.07	187239.39
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	161438.50	427648.48
减：货币资金的期初余额	88570.36	161438.50
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	72868.13	266209.98

附件 7 主要计算指标

项 目	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年 9 月
经营效率				
销售债权周转次数(次)	3.80	5.24	5.57	--
存货周转次数(次)	3.24	3.74	3.81	--
总资产周转次数(次)	1.12	1.47	1.58	--
盈利能力				
营业利润率(%)	18.03	15.79	17.52	18.34
总资产收益率(%)	8.24	10.82	35.21	--
净资产收益率(%)	9.92	19.18	45.06	--
财务构成				
长期债务资本化比率(%)	0.00	22.44	7.14	9.76
全部债务资本化比率(%)	41.32	50.38	23.34	29.37
资产负债比率(%)	72.82	82.28	71.67	73.07
偿债能力				
流动比率(%)	111.38	105.68	117.33	111.07
速动比率(%)	73.22	57.23	72.27	83.43
EBITDA 利息倍数(倍)	10.83	12.60	67.62	--
全部债务/EBITDA(倍)	3.34	3.07	0.52	--
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	0.01	0.38	1.55	--
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	0.26	14.83	54.42	--
现金流				
现金收入比(%)	69.97	55.56	42.59	--
利润现金比率(%)	183.17	277.94	49.99	--

注：公司从 2007 年开始执行新会计准则，上表中 2006 年财务数据为追溯调整的 2007 年期初数据。

2008 年 9 月数据未经审计。

附件 8 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	(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%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率*	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	主营业务收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	主营业务成本/平均存货净额
总资产周转次数	主营业务收入/平均资产总额
现金收入比率	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%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入净额×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率	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

注: 长期债务=长期借款+应付债券

全部债务= (长期债务+短期债务)

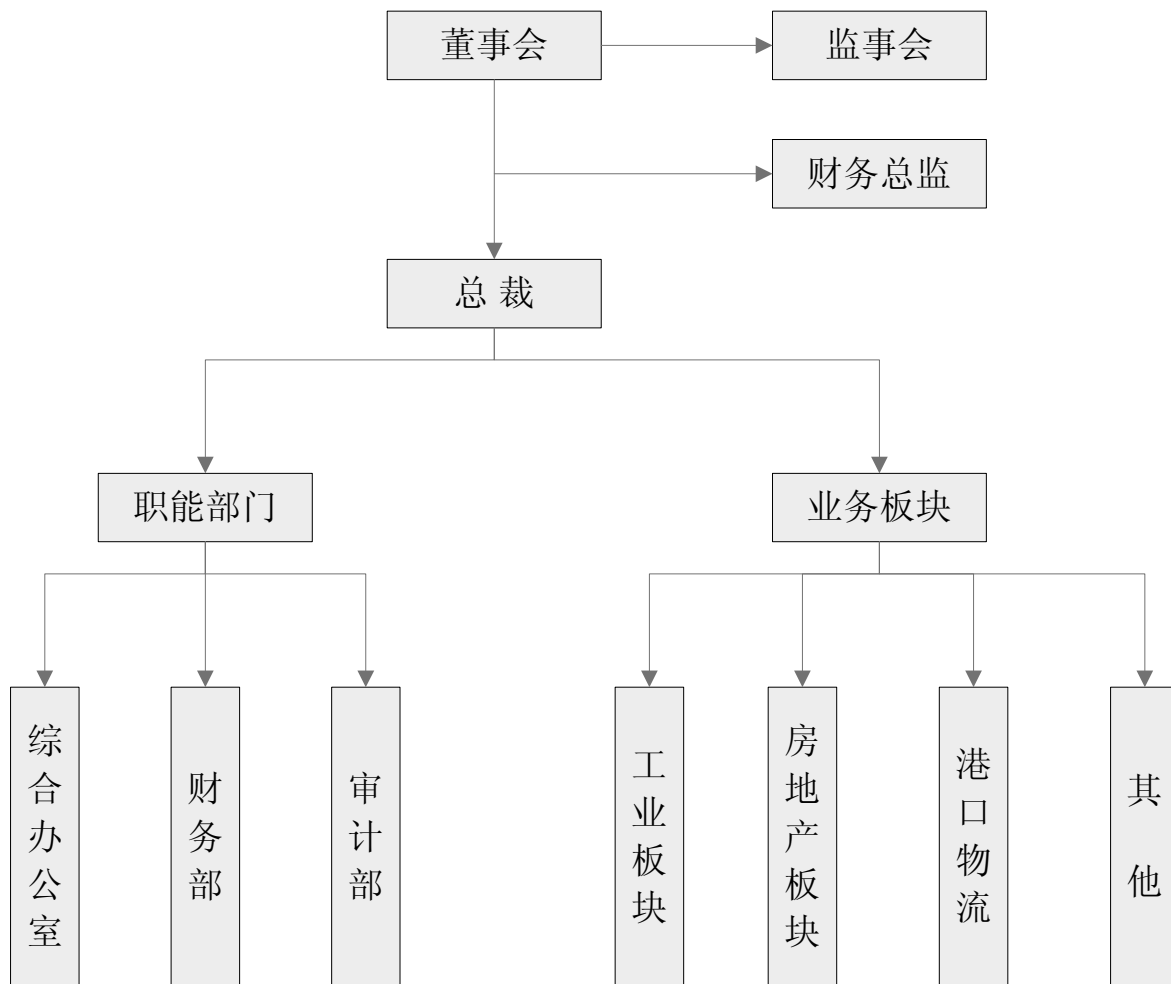
EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销

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

标*的指标为新会计准则下对应的指标

附件 9 公司组织结构图



附件 10 公司下属 19 家经营实体公司情况

单位：万元

序号	单位名称	基本情况		持股比例	控股形式
一、工业板块：					
1	珠海格力电器股份有限公司	注册地	珠海市	24.41%(其中公司占 22.58%，全资子公司格力房产占 1.83%)	直接控股
		注册资金	83493		
2	珠海格力磁电有限公司	注册地	珠海市	69.40%	直接控股
		注册资金	USD 535.8		
3	珠海格力新技术研究所有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	1354.36		
二、房地产板块：					
4	珠海格力房产有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	12688.2		
5	珠海格力置盛房产有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	1000		
6	珠海格力置业股份有限公司	注册地	珠海市	68%	直接控股
		注册资金	25000		
7	中山市格力置业有限公司	注册地	中山市	90%	直接控股
		注册资金	1000		
三、港口物流板块：					
8	珠海格力港务有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	17000		
9	珠海格力石化仓储有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	USD 200		
10	珠海格力物流有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	300		
11	珠海和通石化有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	1657		
12	珠海和通港务有限公司	注册地	珠海市	100%（该公司在 2008 年 4 月由和通石化吸收合并）	直接控股
		注册资金	USD 600		
13	珠海和通仓储有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	USD 1150		
14	珠海诺家仓储有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	600		
四、其他：					
15	珠海格力集团财务有限责任公司	注册地	珠海市	46.08%（子公司格力电器合计持有 53.92%）	间接控股
		注册资金	35000		

16	香港千钜有限公司	注册地	香港	100%	直接控股
		注册资金	HKD50		
17	珠海格力服务公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	60		
18	千钜（澳门）出入口有限公司	注册地	澳门	100%	直接控股
		注册资金	10（万澳元）		
19	珠海保税区金诺信贸易有限公司	注册地	珠海市	100%	直接控股
		注册资金	100		

注：2008年1月，公司全资子公司珠海和通港务有限公司由珠海和通石化有限公司吸收合并。2008年4月15日，珠海和通石化有限公司经工商行政管理部门核准变更为珠海格力港通投资发展有限公司。

附件 11 截至目前公司未决诉讼情况

1、珠海市南科单晶硅有限公司（以下简称“南科公司”）（原告）与珠海市人民政府（被告）、珠海市国土资源局（被告）、珠海市规划局（被告）、格力房产（第三人）之诉讼：

该案属于行政诉讼案件，讼争的事由是珠海市人民政府收回南科公司两年以上未开发的工业用地，并改变规划功能为学校用地。而珠海市规划局以珠规审函[2007]11-2 号“关于‘格力广场’项目用地有关事宜的函”，按照格力广场规划设计方案，将该收回的学校用地与石花西路南侧格力集团用地按等用地面积的原则进行了置换。珠海市国土局已经将该土地使用权办理到格力房产名下。

2008 年 12 月 3 日，经广东省珠海市中级人民法院审判，一审判决：驳回南科公司要求撤销国土资源局和规划局作出的珠国土字[2005]516 号《关于收回珠海南科石花西路北侧工业用地的决定》的诉讼请求。无论行政诉讼的结果如何，均不影响格力房产对该土地行使使用权人的权利。此诉讼不会对公司经营产生重大影响。

2、南科公司与珠海市房地产登记中心（被告）、珠海格力房产有限公司（第三人）之诉讼：

南科公司曾取得位于珠海市拱北石花西路北侧 7058.23 平方米的房地产权证，后由于种种原因，造成了南科公司在该地块上的单晶硅项目缓建。2008 年 1 月 15 日，珠海市房地产登记中心在该地块为格力房产公司设立《房地产权证》，证号为粤房地证字 C5634785 号，南科公司认为侵害了其合法权益，应当依法予以撤销。格力房产由于与本案存在利害关系，因此被法院追加为第三人。

由于南科公司不服珠海市房地产登记中心房地产登记行为所依据的另一行政行为已另行提起行政诉讼，本案的审判须以该行政案件的审理结果为依据，而该行政案件尚未审结。所以，一审法院于 2008 年 5 月 19 日作出了中止诉讼的裁定。

由于珠海市房地产登记中心依法注销了南科公司对于涉案土地使用权的产权登记，因此南科公司不具备本案诉讼主体资格。且珠海市房地产登记中心发放粤房地证字第 C5634785 号房地产权证的行为事实清楚、依据充分、程序合法。此诉讼不会对公司经营产生重大影响。

3、西安海星现代科技股份有限公司（以下简称“海星科技”）相关诉讼情况：

（1）2008 年 10 月 8 日，海星科技发布诉讼事项公告，称自原控股股东海星集团获悉，中铁十五局集团有限公司（以下称“中铁十五局”）因项目建设管理委托合同纠纷于 2008 年 6 月 26 日向河南高院起诉，海星科技为六个被告之一，涉诉金额约 1.4 亿元保证金及相关利息（诉讼请求金额约 1.88 亿元）。该诉讼纠纷属于海星集团和海星科技联合体的纠纷，在该联合体中，海星科技作为联合体的成员，仅占 35% 的份额，但至目前，人民法院尚未就该诉讼事项进行判决，故该诉讼事项将有可能使海星科技存在承担责任的风险。目前海星集团正在与中铁十五局进行沟通，积极协商解决纠纷。

2009 年 2 月 17 日，海星科技发布重大资产重组工作进展公告，称与中铁十五局项目建设管理委托合同纠纷的和解方案仍在磋商中，未取得实质性进展。人民法院也未就该诉讼事项进行判决。海星科技经向重组方格力集团征询，称若与中铁十五局项目建设管理委托合同纠纷案可能使海星科技存在承担责任的风险不能及时消除，可能对海星科技重大资产重组工作造成重大不利影响。

(2) 2008 年 10 月 8 日，海星科技发布诉讼事项公告，称自控股子公司获悉，中天建设集团有限公司（以下称“中天公司”）因建设工程施工合同纠纷于 2008 年 8 月 26 日向西安市中级人民法院起诉，海星科技为三个被告之一，涉诉金额约 0.36 亿元工程款及相关利息（诉讼请求金额约 0.55 亿元）。2008 年 12 月 3 日，海星科技发布公告，称经与中天公司协商，达成和解，并经西安市中级人民法院裁定如下：准许原告中天建设集团有限公司撤回对被告海星科技的起诉。

对上述诉讼事项，目前无法准确判断对海星科技 2008 年度利润的影响及对公司正在进行的重大资产重组工作的影响程度。

附件 12 企业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，企业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

联合资信评估有限公司关于 珠海格力集团有限公司 2009 年度企业主体长期信用的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在珠海格力集团有限公司企业主体长期信用等级有效期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

珠海格力集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。珠海格力集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注珠海格力集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现珠海格力集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整企业主体长期信用等级。

如珠海格力集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合资信将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至珠海格力集团有限公司提供相关资料。

在跟踪评级过程中，如珠海格力集团有限公司主体长期信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送珠海格力集团有限公司、主管部门、交易机构等。

联合资信评估有限公司
二零零九年三月二十日

