

跟 踪 评 级 公 告

联合[2010] 388 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持远洋地产有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持其2009年度26亿元公司债券的信用等级为AA。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一零年七月十六日



地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层(100022)

电话：010-85679696

传真：010-85679228

<http://www.lhratings.com>

远洋地产有限公司跟踪评级报告

主体长期信用

跟踪评级结果: AA 评级展望: 稳定
上次评级结果: AA 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 远洋地产债	26 亿元	2009/6/23-2015/6/22	AA	AA

跟踪评级时间: 2010 年 7 月 16 日

财务数据

项 目	2008 年	2009 年
现金类资产(亿元)	53.50	76.09
资产总额(亿元)	330.95	420.26
所有者权益(亿元)	101.80	126.29
短期债务(亿元)	52.95	47.37
全部债务(亿元)	136.79	166.37
营业收入(亿元)	65.13	88.84
利润总额(亿元)	21.66	20.72
EBITDA(亿元)	24.66	25.59
经营性净现金流(亿元)	-18.15	29.82
营业利润率(%)	38.05	28.83
净资产收益率(%)	14.26	11.90
资产负债率(%)	69.24	69.95
全部债务资本化比率(%)	57.33	56.85
流动比率(%)	216.33	221.13
全部债务/EBITDA(倍)	5.55	6.50
EBITDA 利息倍数(倍)	9.76	6.19
经营现金流/流动负债(%)	-12.55	17.13

分析师

赵 明

lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

Http: //www.lhratings.com

评级观点

跟踪期内, 受益于 2009 年房地产市场强劲上升, 远洋地产有限公司(以下称“公司”)房屋销售金额和营业收入均大幅增长, 公司预售款项增长迅速, 经营活动现金状况得到较大改善, 债务负担稳定, 整体保持了很强的偿债能力。

同期, 公司积极拓展京外住宅业务, 新写字楼光华国际正式投入使用, 随着 2009 年预售住宅的陆续确认收入, 有助于公司在 2010 年保持相对良好的盈利能力。但联合资信也将继续关注, 中国房地产市场宏观政策调控政策对房地产行业以及公司运营可能带来后续影响。

综合考虑, 联合资信维持远洋地产有限公司 AA 的主体长期信用等级, 评级展望为稳定, 并维持“09 远洋地产债” AA 的信用等级。

优势

1. 受益于 2009 年整体房地产市场强劲表现, 公司预售金额和收入规模大幅增长。
2. 公司现金流状况得到改善, 融资渠道通畅。
3. 公司业务区域布局良好, 未来土地储备较为充足。

关注

1. 房地产行业受国家宏观政策影响大, 呈现较强的波动性。
2. 受 2008 年住宅预售销售价格下滑影响, 公司 2009 年结算收入营业利润率有所下降。
3. 2009 年底以来中国出台了多项针对房地产行业的调控政策, 可能对公司未来经营活动产生较大影响。

一、企业基本情况

远洋地产有限公司（以下简称“公司”）前身为中远房地产开发公司，由中国远洋运输（集团）总公司于 1993 年在北京全资设立。后经多次增资，并于 2002 年 1 月引进新股东中国化工进出口总公司（中国化工进出口总公司于 2003 年 9 月 17 日更名为中国中化集团公司）并完成改制，更名为中远房地产开发有限公司。随后，公司进行了数次重组，并于 2007 年 4 月更名为远洋地产有限公司。2007 年 9 月，以公司为核心业务主体的远洋地产控股有限公司在香港联合交易所上市。目前远洋地产控股有限公司间接持有公司全部股权。

截至 2009 年底，公司注册资本 510000 万元。

公司住所：北京市朝阳区东四环中路 56 号远洋国际中心 A 座 31 层；法定代表人：李明。

二、经营管理分析

1. 经营分析

2009 年公司实现营业收入 88.84 亿元，较上年的 65.13 亿元增长 36.41%，其中住宅销售收入 81.94 亿元，占收入的 92.24%，仍为最主要的构成部分。2009 年公司实现利润总额 20.72 亿元，较上年的 21.66 亿元略有减少。

表 1 公司主要收入构成（单位：万元 %）

项目	2008 年		2009 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
住宅销售收入	583434	89.60	819424	92.24
租赁收入	12194	1.90	17023	1.92
其他	55638	8.50	51930	5.84
合计	651266	100.00	888377	100

资料来源：公司提供

房地产行业是受政策影响波动较大的行业。2008 年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，中国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行

业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009 年中国完成房地产开发投资 36232 亿元，同比增长 16.1%，其中住宅投资 25619 亿元，同比增长 14.2%，商品房销售面积 93713 万平方米，同比增长 42.1%，其中住宅销售面积 85294 万平方米，同比增长 43.9%。房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。

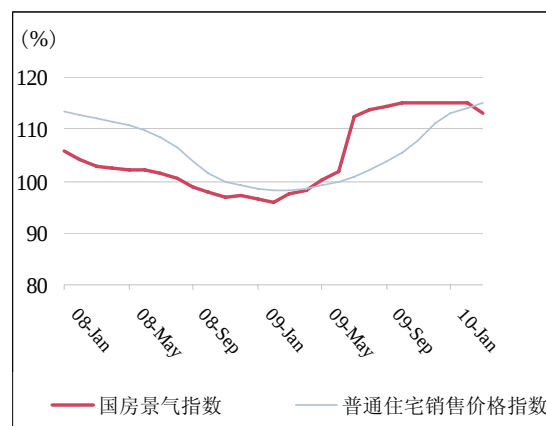
表 2 2009 年主要房地产开发指标

指标	绝对数（万平方米）	同比（%）
房屋施工面积	319650	12.8
其中：住宅	250804	12.5
房屋新开工面积	115385	12.5
其中：住宅	92463	10.5
房屋竣工面积	70219	5.5
其中：住宅	57694	6.2
商品房销售面积	93713	42.1
其中：住宅	85294	43.9

资料来源：国家统计局公报

同时 2009 年房价也出现快速上涨态势（见图 1），根据国土部下属中国土地勘测规划院全国城市地价监测组发布的《2009 年全国主要城市地价状况分析报告》，2009 年全国住宅平均价格为 4474 元/平方米，涨幅达 25.1%，为 2001 年以来最高。

图 1 2008~2010 年 3 月房地产价格指数



资料来源：WIND 资讯

随着房价的快速上涨，中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。2009 年 12 月 9 日，

国务院常务会议研究完善了促进消费的若干政策措施，会议决定：个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年，即自 2010 年 1 月 1 日起，取得产权未满 5 年的房源，在交易时全额征收 5.5% 的营业税。

2009 年 12 月 17 日，财政部等五部门联合下发了关于进一步加强土地出让收支管理的通知，通知要求市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不得超过 1 年，经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首期缴纳比例不得低于全部土地出让款的 50%，土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次缴清，不得分期缴纳。

2010 年 3 月中国国土资源部和人民银行等部门相继出台了多项政策，包括确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建设用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，以抑制房价的快速上涨。

2010 年 4 月为抑制房地产价格的快速上涨，国家出台了更为严厉的房地产政策，其中主要包括：①对贷款购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付比例不得低于 30%；②对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；③商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上的当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

相关政策推出后，从国家统计局公布的《2010 年 5 月份全国房地产市场运行情况》看，房价快速上涨趋势暂时止步，5 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 12.4%，涨幅比 4 月份缩小 0.4 个百分点；环比上涨 0.2%，涨幅比 4 月份缩小 1.2 个百分点。5 月份商品房销售面积 6777 万平方米，比上月减少

1274 万平方米，下降 15.8%；商品房销售额 3335 亿元，比上月减少 1113 亿元，下降 25.0%。目前商品房成交量急剧萎缩而成交价格仍在高位震荡，随着调控政策累积效应逐渐显现，房价可能会经受严峻的考验。

总体看，由于 2009 年部分地区房地产价格呈现快速上涨趋势，中国政府连续出台了通过土地、税收和购房信贷等一系列措施调控市场的政策。在信贷逐步收紧和政府加大调控执行力的背景下，开发商的资金链将受到影响，有助于促使其提高土地使用效率、加快项目周转，从而抑制房价非理性上涨，中长期有利于规范市场健康发展，但短期内市场也面临因需求观望而导致成交量萎缩的风险，区域市场走势将产生分化。

从公司经营主要数据看，公司住宅业务经营稳定，竣工面积稳定增长，受 2009 年房地产市场复苏，销售面积和销售金额大幅增长。由于 2008 年整体房地产销售价格下滑，公司相应部分预售的住宅在 2009 年交付时候确认收入，平均销售单价则有所下降。

表 3 公司业务发展概况

项 目	2008	2009
房屋竣工面积（万平方米）	83.2	99.9
房屋销售面积（万平方米）	66.6	126.3
土地储备情况（万平方米）	897	869
平均销售单价（万元/平方米）	10616	10150
实际销售额（亿元）	70.7	128.2

资料来源：公司提供，其中销售数据为协议部分，非结转数据

为满足公司营业额增长需要，公司 2009 年加快施工以增加可交付面积，同时也增加了土地储备以保障未来的稳定发展。从目前市场行情看，公司 2008 年之前获得的土地储备均获得了较大升值。2009 年以来为后续发展储备，公司获得了北京的远洋沁山水 E04 地块、亦庄三羊、塔营、大望京等项目，天津的倪黄庄项目，安徽黄山项目，青岛浮山新区项目和海南三亚项目。同时联合资信也关注到公司部分土地获得价格相对较高，如亦庄三羊项目（规划建设

26.8 万平方米)楼面地价为 1.8 万元/平方米,大望京项目(规划建筑面积 16.95 万平方米),可售楼面地价为 2.75 万元/平方米。但是该两块土地面积不大,占公司总体土地储备比例较小,对公司总体平均地价的影响有限。

从地域分布看,公司目前住宅业务仍以环渤海区域为主,收入主要来自于北京、天津、大连、沈阳以及珠三角的中山,其中北京仍是公司收入占比最大的地区,同时随业务拓展至杭州、黄山、青岛和三亚等城市,未来北京以外地区也将对公司收入增长产生积极贡献。

从截至2009年在建的16个项目的销售情况看,得益于2009年整体市场回暖,公司整体销售情况较好(见表3),随着预售的部分住宅在2010年结转收入,预计公司2010年收入和盈利规模将有较大提高。

从租赁业务看,公司目前持有远洋大厦、远洋国际中心A座以及光华国际三座甲级写字楼,可租赁面积合计212000平米,其中远洋大厦、远洋国际中心A座出租情况较好,出租率分别为98%和85%。光华国际于2009年下半年正式投入使用,目前出租率为30%,处于市场培育期,该项目位于CBD国贸商圈的光华路,区位优势明显,发展前景较好。

3. 重大事项

2009年12月,中国人寿保险股份有限公司出资58.19亿港元认购远洋地产控股有限公司9.34亿股新股,2010年1月,中国人寿保险股份有限公司受让中国中化股份有限公司所持远洋地产控股有限公司4.23亿股份,持股比例增至24.08%,成为远洋地产控股有限公司的主要股东。

远洋地产控股有限公司引入中国人寿作为财务投资者,有助于增强其资本实力。而公司作为远洋地产控股有限公司的运营主体,将得到其资金支持,有助于未来业务的拓展。

三、募集资金使用情况

本期债券募集资金 26 亿元,其中 16 亿元用于朝阳区管庄乡小寺村住宅及居住公共服务设施项目(推广名为“远洋一方二期项目”和天津远洋城 H 地块项目和天津远洋城 C 地块项目,5 亿元用于归还项目贷款,5 亿元用于补充营运资金。

远洋一方二期项目总规划建设用地面积约 21.45 万平方米,总建筑面积约为 41.95 万平方米,其中包括配建两限房 20 万平方米,廉租房 1 万平方米,剩余面积用于商品房建设,用地性质为居住用地、公共绿地。远洋一方二期项目共分四个地块(31#、32#、19#、24#)开发建设,32#、24#地块已全面开工建设,预计 2010 年 7 月底前全面封顶,2011 年 5 月底前竣工入住;31#、19#地块 2010 年 6 月已开工,预计 2011 年底前竣工入住。

天津远洋城项目 H 地块总建筑面积约 20 万平方米,其中地上 14.9 万平米,地下 4.8 万平米,用地性质为住宅;C 地块总建筑面积约 21 万平方米,其中地上 16.9 万平米,地下 4.5 万平米,用地性质为住宅,配套公建。

远洋城 H 地块主体已全部封顶部分楼座完成交楼,预计 2010 年 10 月实现全部交楼;远洋城 C 地块部分楼座已封顶,预计 2010 年 9 月份实现全部封顶,2011 年 6 月实现全部交楼。

四、财务分析

公司提供的 2009 年财务报表已经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计,并出具了标准无保留的审计结论。合并报表范围较上年末增加了部分项目公司,总体看,合并范围变化不大。

截至 2009 年底,公司资产总额 420.26 亿元,所有者权益 126.29 亿元;2009 年实现营业收入 88.84 亿元,利润总额 20.72 亿元。

1. 盈利能力

从公司收入构成看,2009年公司实现营业收入88.84亿元,较上年的65.13亿元增长36.41%,其中住宅销售收入81.94亿元,占收入的92.24%。由于公司大部分收入来自于2008年价格较低时候预售的住宅,同时毛利率较低的京外项目占比有所增长,相应公司2009年营业利润率由上年的38.05%下降为28.83%,但主营业务盈利能力仍较强。从期间费用看,由于公司2009年发行了26亿元企业债,同时长期贷款有所增加,相应财务费用增长较快,销售费用和管理费用则基本保持稳定。2009年公司分别实现利润总额20.72亿元和净利润15.03亿元,较上年的21.66亿元和14.51亿元基本稳定。

随着2009年整体市场房地产价格的上涨以及2009年预售的部分住宅在2010年陆续确认收入,公司2010年的收入和盈利水平有望提高,同时联合资信也将关注2009年年底新出台的房地产调控政策对公司后续项目的影响。

2. 现金流及保障

得益于2009年整体房地产市场好转,公司住宅预售数量和平均销售价格的提升,2009年公司销售商品提供劳务获得的现金为127.42亿元,较上年的71.14亿元大幅增长了79.09%,相应现金收入比为143.43%,较2008年的109.24%大幅提升;经营活动获取现金净额则由上年的-18.15亿元转为29.82亿元,经营活动获现状况得到较大改善。

从投资活动看,由于对关联公司的委托贷款资金往来增加,公司收回投资收到的现金为39.06亿元,较上年的18.89亿元大幅增长,相应投资支付的现金也由上年的23.50亿元上升为44.39亿元。

从筹资活动看,公司取得借款资金略有增长,2009年度为91.93亿元,由于预售状况较好,公司现金充足,增加了银行借款的偿还,相应偿还债务支付的现金则由2008年度的47.65亿元大幅增加至80.86亿元,相应筹资活

动净现金转为-4.37亿元。

总体看,公司经营活动现金流有所好转,筹资压力有所缓解。

3. 资本及债务结构

受开发规模扩大,公司总资产规模由2008年底的330.95亿元增长为2009年底的420.26亿元,其中流动资产384.87亿元,占资产总计的91.58%,资产结构保持基本稳定。受销售状况好转,公司流动资产中货币资金增长较快,2009年底达76.09亿元,货币资金较充足。同时随开工规模扩大,存货规模也有所增长。由于光华国际项目转固投入使用,公司投资性房地产规模增长为22.49亿元,相应整体非流动资产由2008年底的18.14亿元增长为2009年底的35.39亿元,增长幅度较大。

由于公司盈利持续增长,相应2009年底所有者权益增长至126.29亿元。

受预收账款增加以及发行26亿元企业债券影响,公司2009年底负债合计有所增长,较2008年底增长了64.82亿元。公司住宅预销情况较好,相应2009年底公司预收账款为74.51亿元,较2008年底的35.29亿元大幅增加了39.21亿元。

2009年底公司全部有息债务合计为166.37亿元,较上年底的136.79亿元增长了21.62%,其中短期债务47.37亿元,长期债务119.00亿元,其中长期债务占比由2008年的61.29%上升为71.53%。

2009年底,公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为69.95%和56.85%,较2008年底的69.24%和57.33%相比基本稳定。

总体看,公司资本债务结构有所改善。

4. 偿债能力

2009年底公司流动比率和速动比率较2008年底均略有提高,分别为221.13%和96.18%;经营现金流流动负债比指标较上年的负数明显改善,为17.13%;公司流动负债规模较

大，但是其中包括住宅预售的 74.51 亿元预收账款，该部分负债实际无需现金偿付。同时公司货币资金较为充足，整体看，短期偿债能力较强。

公司 2009 年的 EBITDA 值为 25.59 亿元，较 2008 年的 24.66 亿元基本稳定，但由于债务规模以及财务费用的增长，相应 2009 年公司 EBITDA 利息倍数和全部债务/EBITDA 指标有所弱化。公司上述两项指标分别为 6.19 倍和 6.50 倍，整体偿债能力仍然较强。

公司 2009 年 EBITDA 为 26 亿元“09 远洋地产债”的 0.98 倍，EBITDA 对本期债券覆盖程度一般。

截至2009年底，公司除对购房客户提供个人按揭担保16.29亿元外，无其他对外担保。

公司与银行建立了长期的合作关系，截至2009年底，公司共获各家银行授信额度367.99亿元，尚未使用额度278.40亿元，公司间接融资渠道畅通。

综合考虑，联合资信维持远洋地产有限公司AA的主体长期信用等级，评级展望为稳定，并维持“09远洋地产债”AA的信用等级。

附件 1 合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
流动资产：			
货币资金	535025.05	760949.17	42.23
交易性金融资产			
短期投资			
应收票据			
应收账款	17783.26	8234.05	-53.70
预付款项	39550.89	3608.11	-90.88
预交税金	30410.32	58910.47	93.72
应收股利		5.70	
其他应收款	203454.04	228169.92	12.15
存货	2002597.82	2174628.94	8.59
一年内到期的非流动资产			
短期委托贷款投资	299295.60	614235.00	105.23
流动资产合计	3128116.97	3848741.36	23.04
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	700.00		
长期股权投资	38340.78	85284.09	122.44
长期委托贷款投资			
投资性房地产	99094.41	224877.02	126.93
固定资产	31164.01	30167.52	-3.20
生产性生物资产			
在建工程		76.61	
工程物资			
固定资产清理			
油气资产			
无形资产	4142.42	4278.10	3.28
开发支出			
商誉	1654.03	1654.03	
长期待摊费用	418.48	690.33	64.96
递延所得税资产	892.80	1855.56	107.84
其他非流动资产	5000.00	5000.00	
非流动资产合计	181406.92	353883.27	95.08
资产总计	3309523.89	4202624.63	26.99

附件 1-2 合并资产负债表（负债及权益）

（单位：人民币万元）

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
流动负债：			
短期借款	67800.00	7100.00	-89.53
短期应付债券			
应付票据			
应付账款	202376.95	239399.27	18.29
预收款项	352930.35	745071.04	111.11
应付职工薪酬	1231.86	6568.38	433.21
应交税费	102154.25	87210.66	-14.63
应付利息	520.93	6032.95	1058.11
应付股利	14045.54	16408.01	16.82
其他应付款	243223.93	166173.51	-31.68
一年内到期的非流动负债	461734.38	466552.04	1.04
其他流动负债			
流动负债合计	1446018.18	1740515.87	20.37
非流动负债：			
长期借款	838407.13	932133.52	11.18
应付债券		257903.05	
长期应付款		3.28	
递延收益			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	6513.63	8055.82	23.68
其他非流动负债	591.09	1140.29	92.91
非流动负债合计	845511.85	1199235.96	41.84
负债合计	2291530.03	2939751.83	28.29
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	510000.00	510000.00	
资本公积	13234.97	13132.71	-0.77
减：库存股			
盈余公积	20744.57	29365.80	41.56
未分配利润	123396.36	153596.30	24.47
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	667375.90	706094.80	5.80
少数股东权益	350617.96	556777.99	58.80
所有者权益合计	1017993.86	1262872.79	24.06
负债和所有者权益总计	3309523.89	4202624.63	26.99

附件 2 合并利润表

(单位：人民币万元)

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
一、营业收入	651265.61	888376.73	36.41
减：营业成本	326929.15	559428.32	71.12
营业税金及附加	76538.17	72809.65	-4.87
销售费用	25564.59	27573.47	7.86
管理费用	21237.22	25012.60	17.78
财务费用	11274.44	30298.26	168.73
资产减值损失	-39.91	37.94	-195.06
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）	23324.66	33258.50	42.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-407.59		
汇兑收益（损益以“—”号添列）			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	213086.60	206474.99	-3.10
加：营业外收入	5071.54	1778.48	-64.93
减：营业外支出	1582.68	1096.23	-30.74
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	216575.46	207157.24	-4.35
减：所得税费用	71431.81	56884.04	-20.37
加：未确认的投资损失			
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	145143.65	150273.20	3.53
少数股东损益	23696.76	55268.87	133.23

附件 3-1 合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2008 年	2009 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	711449.52	1274161.27	79.09
收到的税费返还	897.10	787.95	-12.17
收到其他与经营活动有关的现金	748245.88	967553.21	29.31
经营活动现金流入小计	1460592.49	2242502.44	53.53
购买商品、接受劳务支付的现金	551187.69	658539.82	19.48
支付给职工以及为职工支付的现金	24442.58	26840.47	9.81
支付的各项税费	122238.88	185272.00	51.57
支付其他与经营活动有关的现金	944250.25	1073633.67	13.70
经营活动现金流出小计	1642119.40	1944285.96	18.40
经营活动产生的现金流量净额	-181526.91	298216.48	-264.28
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	188927.61	390610.08	106.75
取得投资收益收到的现金	24378.12	34121.27	39.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	79.04	3056.66	3767.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		926.02	
收到其他与投资活动有关的现金	3968.55		
投资活动现金流入小计	217353.32	428714.04	97.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1787.86	4529.27	153.33
投资支付的现金	235007.59	443933.64	88.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		17590.27	
支付其他与投资活动有关的现金	287.32	60.28	-79.02
投资活动现金流出小计	237082.76	466113.47	96.60
投资活动产生的现金流量净额	-19729.45	-37399.43	89.56
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	147881.71	7982.38	-94.60
取得借款收到的现金	743735.84	919345.44	23.61
收到其他与筹资活动有关的现金		139.08	
筹资活动现金流入小计	891617.55	927466.90	4.02
偿还债务支付的现金	476454.50	808576.58	69.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	153905.20	153073.97	-0.54
支付其他与筹资活动有关的现金	375.20	9525.50	2438.78
筹资活动现金流出小计	630734.90	971176.05	53.98
筹资活动产生的现金流量净额	260882.65	-43709.14	-116.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-908.17	-18.27	-97.99
五、现金及现金等价物净增加额	58718.11	217089.64	269.71
加: 期初现金及现金等价物余额	460522.00	519244.81	12.75
六、期末现金及现金等价物余额	519240.11	736334.45	41.81

附件 3-2 合并现金流量表（补充资料）

（单位：人民币万元）

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
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	145143.65	150273.20	3.53
加：少数股东损益			
减：未确认的投资损失			
加：计提的资产减值准备	-39.91	37.94	-195.06
固定资产折旧	4192.59	6319.42	50.73
无形资产摊销	163.88	247.98	51.32
长期待摊费用摊销	365.37	891.18	143.92
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)	5.62	-117.77	-2193.97
固定资产报废损失	16.59	36.91	122.42
公允价值变动损失（减：收益）			
财务费用	26181.39	41343.24	57.91
投资损失(减:收益)	-23324.66	-33258.50	42.59
递延所得税资产减少（减：增加）	-16.31	-962.76	5801.19
递延所得税负债增加（减：减少）	775.68	1542.19	98.82
存货的减少(减:增加)	-387311.62	-265825.07	-31.37
经营性应收项目的减少(减:增加)	-79350.18	-7724.05	-90.27
经营性应付项目的增加(减:减少)	151129.43	405412.56	168.26
其他	-19453.73	0.00	-100.00
经营活动产生的现金流量净额	-181522.21	298216.48	-264.29
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	519244.81	736334.45	41.81
减：货币资金的期初余额	460522.00	519244.81	12.75
加： 现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
四、现金及现金等价物净增加额	58722.81	217089.64	269.71

附件 4 主要计算指标

项 目	2008 年	2009 年
经营效率		
销售债权周转次数(次)	70.34	142.69
存货周转次数(次)	0.21	0.30
总资产周转次数(次)	0.27	0.26
现金收入比(%)	109.24	143.43
盈利能力		
营业利润率 (%)	38.05	28.83
总资本收益率(%)	7.14	6.55
净资产收益率(%)	14.26	11.90
财务构成		
长期债务资本化比率(%)	45.16	48.52
全部债务资本化比率(%)	57.33	56.85
资产负债率(%)	69.24	69.95
偿债能力		
流动比率(%)	216.33	221.13
速动比率(%)	77.84	96.18
经营现金流动负债比 (%)	-12.55	17.13
EBITDA 利息倍数(倍)	9.76	6.19
全部债务/EBITDA(倍)	5.55	6.50
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.15	0.16
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-7.96	6.31

附件 5 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 6 中长期债券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，银行间债券市场中长期债券信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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

主体长期信用等级设置及含义同中长期债券。