

· 高职高专教材

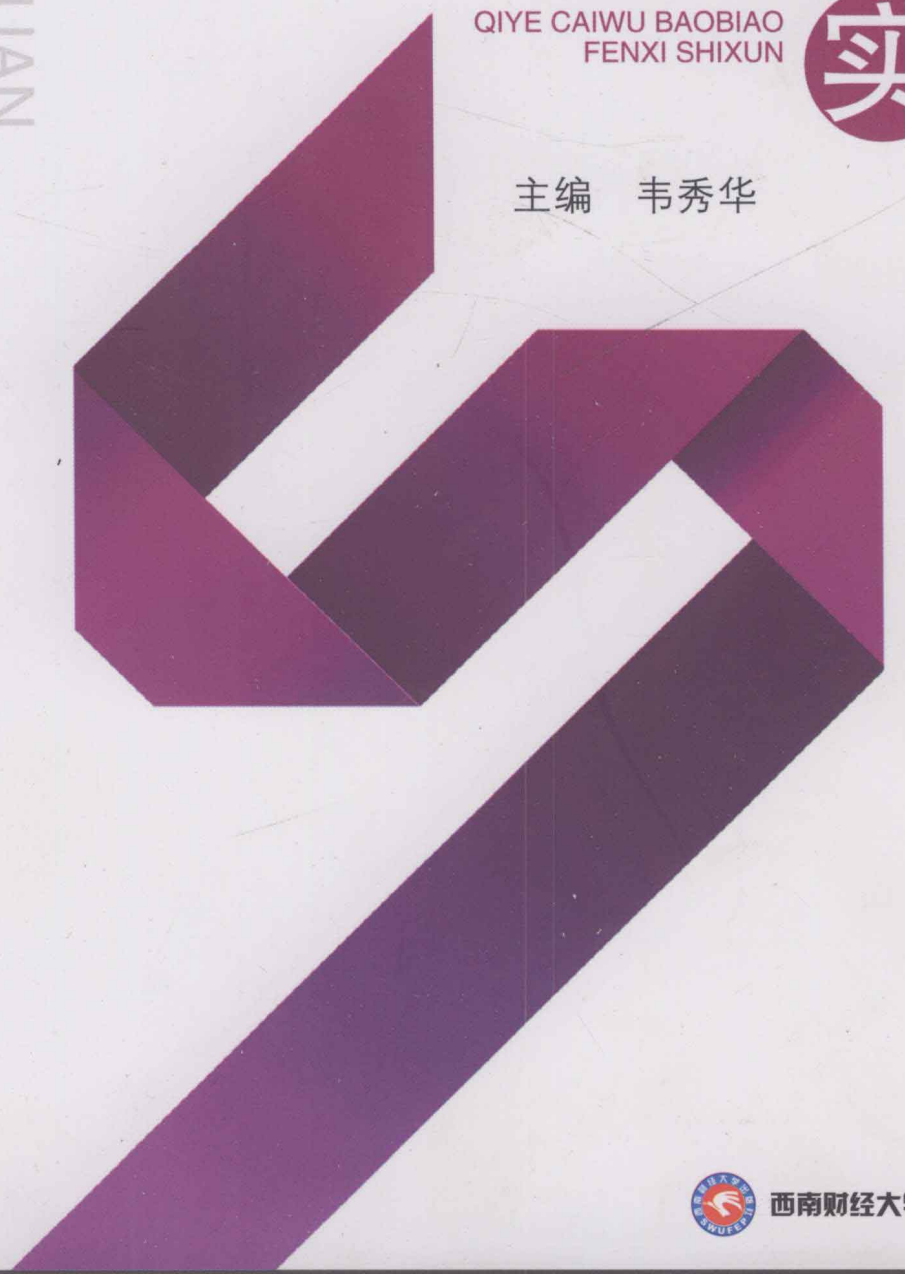
GAO
ZHUAN
AOZHI

企业财务报表分析

QIYE CAIWU BAOTIAO
FENXI SHIXUN

实训

主编 韦秀华



西南财经大学出版社

· 高职高专教材

企业财务报表分析

QIYE CAIWU BAOTIAO
FENXI SHIXUN

实训

主编 韦秀华



西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

企业财务报表分析实训 / 韦秀华主编. —成都:西南财经大学出版社,
2012. 2

ISBN 978 - 7 - 5504 - 0575 - 2

I. ①企… II. ①韦… III. ①企业管理—会计报表—会计分析
IV. ①F275. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 011255 号

企业财务报表分析实训

主编:韦秀华

责任编辑:孙 婧

封面设计:墨创文化

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	185mm × 260mm
印 张	17. 25
字 数	410 千字
版 次	2012 年 2 月第 1 版
印 次	2012 年 2 月第 1 次印刷
印 数	1—3000 册
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 0575 - 2
定 价	32. 80 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
3. 本书封底无本社数码防伪标志,不得销售。

前 言

随着我国资本市场的迅猛发展,广大投资者需要全面深入地了解企业的业绩,评价企业的投资价值,以便做出正确的投资决策。企业的债权人需要正确地评价企业的偿债能力以便做出信贷决策。企业的内部管理人员需要深入地分析企业的成本费用及利润变化趋势以便做出正确的管理决策。审计、税务部门需要通过对其财务报告的审核及时地指出存在的问题。企业的供应商、客户需要正确地预测企业未来的走势。政府监管部门要对企业做出正确的判断和评价,并揭示企业中存在的问题。总之,企业所处的外部环境的各利益群体,需要从不同的方面了解、分析和评价企业,不同的利益群体代表的利益不同,分析报表的角度也会不同,所用的分析方法和技巧也不同。财务分析在现代的经济生活中的地位和作用日渐凸显。近年来,我国许多高校纷纷开设了财务报表分析课程,以进一步培养和提高学生财务分析的能力。

但学习财务分析课程本身需要很好的财务会计基础,灵活掌握和应用各种分析方法。在教学的过程中,我们深感现有的教材在训练学生思维方面力不从心。学生在学习财务报表分析课程时存在两大问题:一是对财务分析如何入手、分析的一般规律较难把握;二是缺乏现实的案例。而这两大问题正是影响着学生财务分析能力提高的最大“瓶颈”。为此,我们编写了《企业财务报表分析实训》一书。

本书分上下两篇:上篇为案例分析点评篇,通过两个上市公司的实际案例系统地介绍了企业财务报表分析的基本方法,重点阐述了从财务能力、财务结构等方面评价企业财务状况的一般思路。下篇为基础训练和实训篇,分偿债能力分析、营运能力分析、盈利能力分析、获现能力分析、发展能力分析和综合分析六大模块。其中,基础训练是为课程的同步训练而设计,分单项选择、多项选择、判断、计算与分析等类型,通过本篇训练,为后面的案例实训奠定基础,每个模块均设计若干个上市公司的实际案例,以此营造一个企业财务分析的实训环境,增强学生的实际应用能力。总之,我们的初衷旨在通过“案例点评—基础训练—案例实训”这样一个学习步骤,完成“示范—实践”这样一个实训教学过程,使学生能更好地将理论与实践紧密结合,迅速提高其财务分析的能力。

本书可作为财经院校特别是高职高专院校经济类专业财务报表分析课程的实训教程教材;同时,对所有想通过案例分析方法来提升其财务分析能力的朋友也有一定的参考价值。

最后,希望《企业财务报表分析实训》一书能对您学习和工作有所帮助,衷心地希望您对书中可能出现的错漏提出宝贵意见。

编者

2011年11月于广州

目 录

上篇 案例分析点评

- 案例一 招商局地产控股股份有限公司 2009 年财务状况综合分析 … (3)
- 案例二 亨通光电与三维通讯财务状况对比分析 …………… (66)

下篇 基础训练与实训

- 模块一 偿债能力分析 …………… (109)
- 【实训目的】 …………… (109)
- 【分析内涵】 …………… (109)
- 【基础训练】 …………… (111)
- 【实训案例】 …………… (118)
- 模块二 营运能力分析 …………… (143)
- 【实训目的】 …………… (143)
- 【分析内涵】 …………… (143)
- 【基础训练】 …………… (145)
- 【实训案例】 …………… (148)
- 模块三 盈利能力分析 …………… (150)
- 【实训目的】 …………… (150)
- 【分析内涵】 …………… (150)
- 【基础训练】 …………… (153)
- 【实训案例】 …………… (157)
- 模块四 获现能力分析 …………… (160)
- 【实训目的】 …………… (160)
- 【分析内涵】 …………… (160)

目 录

【基础训练】	(161)
【实训案例】	(166)
模块五 发展能力分析	(172)
【实训目的】	(172)
【分析内涵】	(172)
【基础训练】	(174)
【实训案例】	(176)
模块六 综合分析	(182)
【实训目的】	(182)
【基础训练】	(182)
【实训案例】	(184)
附录一 2009—2010 年年度中国上市公司业绩评价标准	(261)
附录二 2008—2010 年年度中国上市公司分行业财务指标平均值	(264)
主要参考文献	(269)

上篇
案例分析点评

案例一

招商局地产控股股份有限公司

2009 年财务状况综合分析

【案例分析目标】

通过本案例读者能明确财务报表分析的基本内容，掌握企业财务状况评价的方法，并从中寻找企业存在的财务问题，预测企业的发展前景。

【案例分析资料】

【资料一】招商局地产控股股份有限公司 2009 年年度报告相关资料

下面是招商局地产控股股份有限公司 2009 年年报中的主要内容：

招商局地产控股股份有限公司 2009 年年度报告（摘要）

§1 公司基本情况（见表 1-1）

表 1-1

公司基本情况表

股票简称	招商地产、招商局 B
股票代码	000024、200024
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼
注册地址邮政编码	518067
办公地址	深圳南山区蛇口工业区兴华路 6 号南海意库 3 号楼
办公地址的邮政编码	518067
公司国际互联网网址	http://www.cmpd.cn
电子邮箱	investor@cmpd.cn

§2 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据（见表1-2）

表1-2

主要会计数据

单位：元

指标项目年度	2009年	2008年	本年比上年增减	2007年
营业总收入	10 137 701 049	3 573 184 200	183.72%	4 111 644 668
利润总额	2 273 730 035	1 301 864 971	74.65%	1 454 440 222
归属于上市公司股东的净利润	1 644 143 880	1 227 615 829	33.93%	1 157 877 638
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1 654 768 378	1 254 636 882	31.89%	1 069 028 729
经营活动产生的现金流量净额	7 054 731 333	-3 919 843 675	279.97%	-4 002 591 582
总资产	47 897 160 497	37 437 014 995	27.94%	25 107 163 682
归属于上市公司股东的股东权益	16 278 736 754	14 862 746 365	9.53%	7 902 920 455
股本	1 717 300 503	1 717 300 503	0	844 867 002

二、主要财务指标（见表1-3）

表1-3

主要财务指标

单位：元

指标	2009年	2008年	本年比上年增减	2007年
基本每股收益（元/股）	0.96	0.94	2.13%	1.08
稀释每股收益（元/股）	0.96	0.94	2.13%	1.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.96	0.96	0	0.99
加权平均净资产收益率	10.54%	13.70%	减少3.16个百分点	21.77%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	10.61%	14.01%	减少3.40个百分点	20.10%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	4.11	-2.28	280.26%	-4.74
指标项目年度	2009年	2008年	本年比上年增减	2007年
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	9.48	8.65	9.60%	9.35

三、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响（未经审计，见表1-4）

表1-4

按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响

单位：元

项目	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2009年	2008年	2009年年末	2008年年末
按国际财务报告准则	1 644 143 880	1 227 615 829	17 618 565 983	16 202 575 594
按中国会计准则	1 644 143 880	1 227 615 829	16 278 736 754	14 862 746 365

表 1-4(续)

项目	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2009 年	2008 年	2009 年年末	2008 年年末
境内外会计准则差异	—	—	1 339 829 229	1 339 829 229
其中：商誉调整	—	—	1 339 829 229	1 339 829 229
境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异，根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是：根据中国会计准则及其相关规定，同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积，而国际财务报告准则对合并产生的商誉作为资产单独列示。			

§ 3 股本变动及股东情况

一、股份变动情况（见表 1-5）

表 1-5

股份变动情况

单位：股

	本报告期变动前		报告期变动增减（+，-）				本报告期变动后	
	数量	比例	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	929 481 534	54.12%	—	—	-42 050	-42 050	929 439 484	54.12%
1. 国家持股	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 国有法人持股	731 298 105	42.58%	—	—	—	—	731 298 105	42.58%
3. 其他内资持股	—	—	—	—	—	—	—	—
其中：境内非国有法人持股	—	—	—	—	—	—	—	—
境内自然人持股	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 外资持股	197 709 640	11.51%	—	—	-200	-200	197 709 440	11.51%
其中：境外法人持股	197 709 640	11.51%	—	—	-200	-200	197 709 440	11.51%
境外自然人持股	—	—	—	—	—	—	—	—
5. 高管持股	473 789	0.03%	—	—	-41 850	-41 850	431 939	0.03%
二、无限售条件股份	787 818 969	45.88%	—	—	42 050	42 050	787 861 019	45.88%
1. 人民币普通股	646 407 544	37.64%	—	—	26 850	26 850	646 434 394	37.64%
2. 境内上市的外资股	141 411 425	8.24%	—	—	15 200	15 200	141 426 625	8.24%
3. 境外上市的外资股	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—
三、股份总数	1 717 300 503	100.00%	—	—	—	—	1 717 300 503	100.00%

说明：

(1) 有限售条件中的外资持股系蛇口工业区下属子公司持股，报告期变化数为其券商对年初数的统计差异；

(2) 报告期内，公司前任监事持有的有限售条件股份解除限售，转入无限售条件股份；

(3) 有限售条件的股份包括：蛇口工业区直接持有的 A 股 693 419 317 股和间接持有的 B 股 197 709 440 股；漳州开发区直接持有 A 股 37 878 788 股；高管持有的 A 股

238 664 股，B 股 193 275 股。

限售股份变动情况表略。

二、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况（见表 1-6）

表 1-6 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况 单位：股

股东总数	94 965 户（其中，A 股 85 810 户，B 股 9 155 户）				
前 10 名股东情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数	质押或冻结的股份数量
蛇口工业区	国有法人	40.38%	693 419 317	693 419 317	无
全天候投资	境外法人	5.48%	94 144 050	94 144 050	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.97%	50 479 885	49 242 245	无
漳州开发区	国有法人	2.21%	37 878 788	37 878 788	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	27 720 000	27 720 000	无
LIMITED ORIENTURE INVESTMENT	境外法人	1.55%	26 603 145	26 603 145	无
鹏华优质治理股票型证券投资基金（LOF）	境内非国有法人	1.10%	18 839 837	0	未知
中国人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红 - 005L - FH002	境内非国有法人	0.99%	17 000 115	0	未知
鹏华价值优势股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.78%	13 371 593	0	未知
中国人寿保险股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品 - 005L - CT001	境内非国有法人	0.66%	11 405 620	0	未知
持股情况说明	招商证券香港有限公司持有的 49 242 245 股系达峰国际委托买入。				
前 10 名无限售条件股东					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
鹏华优质治理股票型证券投资基金（LOF）	18 839 837		A 股		
中国人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红 - 005L - FH002	17 000 115		A 股		
鹏华价值优势股票型证券投资基金	13 371 593		A 股		
中国人寿保险股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品 - 005L - CT001	11 405 620		A 股		
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	10 137 461		A 股		
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金（LOF）	9 602 600		A 股		
鹏华动力增长混合型证券投资基金	9 410 467		A 股		

表1-6(续)

景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	9 367 100	A 股
DREYFUS PREMIER INVESTMENT FDS INC. - DREYFUS GREATERCHINA FD	8 378 941	B 股
景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	8 079 699	A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明	1. 鹏华优质治理股票型证券投资基金、鹏华价值优势股票型证券投资基金、鹏华动力增长混合证券投资基金同属鹏华基金管理有限公司管理。 2. 景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金、景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金同属景顺长城基金管理有限公司管理。	

三、公司控股股东及实际控制人情况简介

<p>(1) 控股股东：蛇口工业区 法定代表人：傅育宁 注册时间：1992 年 2 月 注册资本：人民币 22.36 亿元 经营范围：交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通信、旅游、文艺演出、有限广播电视业务、酒店和其他各类企业的投资和管理；码头、仓储服务；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务。</p> <p>(2) 实际控制人：招商局集团 法定代表人：秦晓 注册时间：1986 年 10 月 注册资本：人民币 63 亿元 经营范围：水陆客货运输及代理，水陆运输工具、设备的租赁及代理，港口及仓储业务的投资和管理，海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程和海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。</p>

§ 4 董事、监事、高级管理人员和员工情况 (略)

§ 5 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 2009 年经营环境分析

从年初的“危机重重”，到明显的“V”型反转，中国宏观经济在挑战和压力中成功走过了 2009 年。而中国房地产市场在 2009 年更是经历了一个从低迷到迅速升温的行情，为宏观经济的企稳回升发挥了举足轻重的作用。房地产市场逐步繁荣的动力来

自国家积极的财政政策和适度宽松的货币政策。然而，经济刺激计划促进中国房地产乃至中国经济回稳的同时也带来了通货膨胀预期和部分城市资产价格泡沫隐患。公司认为，资产价格泡沫的积聚不利于行业的健康发展，因此，政府推出调控政策势在必行。公司相信，在全社会共同努力下，中国的房地产业必将健康前行。

2009年，招商局地产控股股份有限公司（以下简称“招商地产”）25岁了。从精耕蛇口到布局全国，公司继承了招商局一贯的稳健经营风格，并以先进的经营理念，精益求精的专业追求，敢于担当、注重人文关怀的核心价值观，锤炼成一个稳健但不乏个性的企业。25年的历练，逐渐形成了有招商地产特色的核心竞争力。

作为国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国资委”）保留的16家以“房地产开发与经营”为主营业务的央企之一，公司是招商局集团下属的唯一经营房地产业务的平台。招商局集团力争将公司打造成一个有实力、有责任的地产旗舰，在资源及资金的获取上，集团凭借其较为强大的综合实力将逐渐加大对公司的支持力度，成为公司发展的强大后盾。

公司的优势还来自多年经营积累并逐步成熟的“住宅与商业并举模式”、“绿色地产技术”和“社区综合开发”经验。公司在经营房地产开发销售业务的同时逐年增加商业租赁物业，目前拥有约70万平方米可租物业，大部分集中在蛇口海上世界商业圈。随着2010年蛇口地铁开通的临近及深港合作一体化的深入，公司的商业出租物业增值空间非常广阔。未来，大股东对建设蛇口太子湾国际邮轮母港和海上世界CBD的大手笔规划，以及其他城市商业地产的逐步增加，将给公司商业地产业务的发展提供更充足的资源，并为公司金融创新、融资渠道多元化提供新的空间。

绿色地产技术的领先和实践，使公司产品更具有独特的竞争力。在绿色地产技术方面，公司走在了同行的前列，可以说是国内“绿色地产”的领跑者。缘于对行业乃至城市的可持续发展的思考与担当，对新的居住以及房地产开发模式的不断探索，公司于2004年至2009年分别以“可持续发展的理念与实践”“绿色社区和谐家园”“绿色建筑循环经济”“绿色实践城市再生”“绿色开发城市更新”“绿色新城低碳发展”为主题举办了六次“中外绿色地产论坛”。历经六届，中外绿色地产论坛已经成为海内外生态开发和绿色建筑领域内的专家、学者以及媒体的年度盛会，也是目前中国绿色开发领域学术水平最高的公益性国际会议之一。在倡导绿色地产理念的同时，公司积极应用绿色技术，建造“绿色建筑”。通过采用温湿度独立控制空调、太阳能光伏电池、集中新风系统等各种不同的节能技术，公司在探索实践中建造出像深圳泰格公寓、广州金山谷、深圳南海意库等一批高舒适、低能耗的绿色建筑，并获得了行业认可和高度的评价。从2001年至今，公司获得了37项省级以上的“绿色荣誉”，其中广州金山谷项目更是荣获2009年联合国人居署颁发的联合国HBA“人居最佳范例奖”，这是我国唯一当选的获奖项目，且全球仅有5个项目获此殊荣。目前，公司正在全国各个项目中推广绿色技术体系，使之标准化、普及化，着力打造更多的绿色节能建筑。

社区综合开发，仍然是公司突出的优势所在。社区综合开发理念解决了对居民生活多样需求的整体大循环问题，使社区具有很强的凝聚力和多重社会功能，为社区开发提供一套最为合适的综合解决方案，为社区赋予真正的活力和良性运作的发展动力。蛇口这11平方公里就是最好的例证。如今，公司正在尝试将综合社区开发方式有选择地复制到其他地区的项目中，成为进行异地扩张的核心竞争力。在广州金山谷、苏州

小石城、重庆江湾城、北京公园 1872 都可以看到产品类型多样、涵盖面广的大型社区正在形成。

对公司而言，随着规模化发展和经营管理流程的逐步成熟，现正步入“精细化管理”的阶段。2009 年公司重点加强了对成本、营销、服务三项能力的提升，做到全过程成本控制、全员营销、全员服务。

降低成本是企业管理的永恒主题之一。2009 年公司深入开展持续降低成本工作，优化成本目标管理体系，执行从项目总投资、成本估算、成本目标、执行预算四阶段的控制体系，逐级降低目标成本，并针对成本细项的主要环节提出改进方案，特别是做实策划设计源头阶段的成本控制，对主体结构，公共部位装修、会所、样板房及景观工程等影响成本关键环节和主要要素执行限额设计，从设计环节把控主要成本项，有效降低了项目的目标成本。在费用管理方面，公司执行预算刚性管理，严控行政开支，实行“总额和可控费用分项双不突破”的严格管理，有效控制了管理费用的增长。

继 2008 “销售年”之后，2009 年公司提出全员营销的口号。在市场乏力的年初，公司谨慎而不悲观，坚持“灵活应对、快速反应”的销售策略，全面建设公司全国营销体系，形成专业的销售技术共享平台。之后，随着市场出现复苏迹象，公司及时提出“把握时机、加速销售”的阶段性策略。销售策略和销售力度及时调整，公司全年销售总额完成近 150 亿元。

2009 年是公司的“服务年”。公司通过推行“郁金香行动”，从准交楼、入伙、投诉处理三大关键环节落实十一项措施，如举办“客户开放日”、设立“项目经理接待处”、开通“保修绿色通道”，致力于进一步建立有招商地产特色的服务体系。公司首先启动了 PDA 验房系统和制度，不仅将验房所有环节的信息全部系统化、实效化，而且将客户反馈的所有信息全部电子化和档案化，全方位与客户信息无缝对接；设置了完善的监督体系，所有服务内容均纳入公司内部考核体系。“郁金香行动”整合并提升了“客户服务”的多项内涵，兑现了公司“家在情在”的诺言，赢得了客户的认可与肯定，具体表现为商品房交付时客户问题的明显降低，客户的满意度不断提升。

公司一贯坚持“规模、质量、效益”均衡发展的原则。公司对满足企业发展所需的土地、资金、债务等关键要素建立了均衡发展关系的财务模型，为防范经营和财务风险起到了重要作用。公司继续进行多元化融资，满足生产经营对资金的需求。抓住有利时机优化债务结构，增加中长期借款在有息债务中的比重，截至报告期末，公司中长期借款占总借款的 70% 且多数为固定利率；通过锁定借款期限和利率，较有效地控制资金成本，为公司的后续发展提供强有力的支持。

面对火爆的土地市场，公司始终遵循稳健储地的原则，在坚持积极争取的同时保持清醒的头脑，谨慎拿地。2009 年公司通过合作竞拍等方式取得重庆弹子石地块、天津靖江路地块等各城市核心地段的六幅土地，新增规划建筑面积 196 万平方米，其中权益建筑面积为 108 万平方米，为公司的可持续发展储备了资源。

（二）公司经营情况回顾

1. 总体经营情况

2009 年，公司面对行业形势的快速转变，积极洞察和把握行业复苏时机，适时调整开发节奏和销售策略，以市场为导向，以服务为主题，开发和销售都实现了突破，取得了良好的经营业绩。全年实现营业收入总额 101.38 亿元，归属于上市公司股东的

净利润 16.44 亿元，较 2008 年同期增长 34%。

营业收入中：商品房销售收入为 84.90 亿元，结算面积为 62.48 万平方米。商品房销售收入含按建造合同确认的尚未结算的项目收入为 0.53 亿元，本期尚未结算；投资性物业租赁收入为 4.83 亿元，租赁面积累计达 661 万平米；园区供电销售收入为 5.99 亿元，售电 77 606 万度；园区供水销售收入为 0.65 亿元，售水 2 556 万吨。

报告期内，公司取得了不俗的销售业绩，完成房地产签约销售金额 148.42 亿元，销售面积 121.19 万平方米，平均售价约 12 247 元/平方米，销售业绩超额完成年初计划，销售金额和销售面积分别较去年增长 131% 和 172%。

2. 主营业务经营情况

(1) 房地产开发与销售

报告期内，公司在 11 个城市同时进行房地产开发，截至 2009 年年末，公司在售面积为 21.4 万平方米，在建面积为 357 万平方米。

(2) 投资性物业的经营

受金融危机影响，2009 年投资性物业的整体出租率有所下降，对此，公司采取措施提升服务品质，积极维护优质老客户，使租金单价比上年有所增加，一定程度上抵消了出租率下滑对业绩造成的负面影响。通过努力，全年完成租金收入 4.83 亿元，累计出租面积 661 万平方米，主要经营指标与 2008 年基本持平。2009 年投资性物业概况如表 1-7 所示。

表 1-7 2009 年投资性物业概况 单位：万平米

物业类别	可租面积	累计出租面积		出租率	
		2009 年	2008 年	2009 年	2008 年
公寓	11.07	92.18	101.31	69%	81%
别墅	6.59	59.49	68.90	75%	87%
写字楼	19.92	179.03	181.74	74%	75%
商铺	17.05	180.63	186.92	88%	95%
厂房及其他	15.63	149.93	149.08	82%	86%
合计	70.26	661.26	687.95	79%	84%

(3) 园区供电供水

受园区内工业用户迁移、水电用户结构调整的影响，供电供水业务量 2009 年仍有一定幅度的下降。全年售电量为 77 606 万度，实现售电收入 59 949 万元；全年售水量 2 556 万吨，实现售水收入 6 541 万元。近年供电、供水业务量情况如表 1-8 所示。

表 1-8 近年供电、供水业务量一览表

业务名称	单位	2009 年	2008 年	比上年增减
供电量	万度	77 606	84 146	-7.77%
供水量	万吨	2 556	2 841	-10.04%

(4) 物业管理

2009 年年度，公司物业管理以配套地产业务为核心，抓住“客户服务年”主题，

以提升品质为工作主线，通过安全保品质、培训促品质、创新升品质，用高品质服务地产新项目、拓展市场新项目、稳固重要在管项目，实现了客户满意程度高的目标。全年实现管理收入 3.83 亿元，较 2008 年同期增长 27%。物业管理面积变动情况如表 1-9 所示。

表 1-9 物业管理面积变动表 单位：万平方米

业务分类	2009 年	2008 年	比上年增减
委托管理	996	869	14.61%
顾问管理	188	588	-68.03%

3. 主营业务分行业产品情况表（见表 1-10）

表 1-10 主营业务分行业产品情况表 单位：万元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减百分点
房地产开发销售	848 983	480 325	43%	338%	392%	-7
出租物业经营	48 251	25 731	47%	-4%	-1%	-1
房地产中介	12 737	9 104	29%	112%	61%	23
园区供电供水	66 491	48 597	27%	-12%	-9%	-3
物业管理	38 279	31 442	18%	27%	22%	4
工程施工收入	1 340	1 327	1%	—	—	—

11

4. 主营业务分地区情况表（见表 1-11）

表 1-11 主营业务分地区情况表 单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
环渤海地区	116 893.00	85.61
长三角地区	270 944.00	425.09
珠三角地区	605 659.00	165.13
其他地区	20 174.00	45.23
合计	1 013 770.00	183.72