



# 湖北清能投资发展集团有限公司

## 2023 年度跟踪评级报告

---

中诚信国际信用评级有限责任公司 | 编号：信评委函字[2023]跟踪 0924 号

---

## 声 明

- 本次评级为发行人委托评级。除因本次评级事项使中诚信国际与发行人构成委托关系外，中诚信国际及其评估人员与发行人不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，以及其他根据监管规定收集的信息，中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但中诚信国际对于相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 中诚信国际及项目人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法、评级程序做出的独立判断，未受发行人和其他第三方的干预和影响。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)）公开披露。
- 本评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用者据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者使用本报告所述的评级结果而出现的任何损失负责，亦不对发行人使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债券的存续期。债券存续期内，中诚信国际将定期或不定期对发行人进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。
- 本评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

中诚信国际信用评级有限责任公司

2023 年 6 月 25 日

## 本次跟踪发行人及评级结果

湖北清能投资发展集团有限公司

AA/稳定

## 本次跟踪担保主体及评级结果

湖北省融资担保集团有限责任公司

AAA/稳定

## 本次跟踪债项及评级结果

“22 清能 01”

AAA

## 评级观点

本次跟踪维持主体及债项上次评级结论，主要基于湖北清能投资发展集团有限公司（以下简称“湖北清能”或“公司”）控股股东综合实力雄厚，公司在业务及资金等方面可获得股东支持、土地储备充足等方面的优势。同时中诚信国际也关注到房地产行业风险、土地储备区域集中度较高、新能源业务投资及经营情况有待观察等因素对其经营和整体信用状况造成的影响。本次债项信用等级充分考虑了湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保”）提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对债项还本付息的保障作用。

## 评级展望

中诚信国际认为，湖北清能投资发展集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

## 调级因素

**可能触发评级上调因素：**行业地位及竞争力显著提升，区域布局均衡性大幅提升，盈利能力明显增强且具有可持续性，现金流平衡能力大幅提升。

**可能触发评级下调因素：**销售回款金额下滑趋势明显且持续时间较长，土地储备政策激进导致债务规模大幅增长，公司杠杆水平明显上升，盈利能力大幅恶化，现金流平衡能力大幅弱化。

## 正 面

- 控股股东综合实力雄厚，公司在业务及资金等方面可获得股东支持
- 土地储备充足
- 有效的偿债担保措施

## 关 注

- 房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战
- 土地储备区域集中度较高
- 未来公司拟重点培育新能源产业，目前仍处于投资发展初期阶段，新能源业务投资及经营情况有待观察

项目负责人：应治亚 zyying@ccxi.com.cn

项目组成员：杜乃婧 njdu@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(010)66428877

传真：(010)66426100

## ● 财务概况

湖北清能（合并口径）	2020	2021	2022
资产总计（亿元）	194.58	193.45	211.22
所有者权益合计（亿元）	56.34	63.69	69.82
负债合计（亿元）	138.24	129.76	141.40
总债务（亿元）	45.46	47.90	57.95
营业总收入（亿元）	28.86	46.03	79.21
净利润（亿元）	4.49	5.78	6.98
EBITDA（亿元）	7.52	11.87	13.70
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	10.56	11.23	8.99
营业毛利率（%）	45.49	39.76	30.77
净负债率（%）	27.22	50.30	72.81
总债务/EBITDA（X）	6.04	4.03	4.23
EBITDA 利息保障倍数(X)	2.10	3.35	3.48

注：1、中诚信国际根据湖北清能提供的其经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2020 年~2021 年审计报告、经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）<sup>1</sup>审计并出具标准无保留意见的 2022 年审计报告整理，各期财务数据均为财务报表期末数。2、中诚信国际分析时将“其他应付款”中的付息部分纳入长期债务计算。3、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径，其中“--”表示不适用或数据不可比，特此说明。

## ● 担保主体财务概况

湖北担保（合并口径）	2020	2021	2022
总资产（亿元）	145.74	150.46	183.19
担保损失准备金（亿元）	7.00	8.15	10.31
所有者权益（亿元）	112.60	119.83	133.64
净利润（亿元）	8.00	7.23	7.82
平均资本回报率（%）	7.37	6.22	6.17
累计代偿率（%）	0.78	0.74	0.74

注：1、数据来源为湖北担保提供的经审计的 2020~2022 年审计报告；2、本报告所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径，特此说明。

## ● 同行业比较（2022 年数据）

部分房地产开发企业主要指标对比表								
公司名称	全口径签约销售金额（亿元）	总资产（亿元）	净负债率（%）	非受限货币资金/短期债务（X）	营业总收入（亿元）	净利润率（%）	存货周转率（X）	总债务/销售商品提供劳务收到的现金（X）
深振业	65.88	263.99	50.04	2.51	37.00	12.11	0.14	1.32
中国武夷	47.60	229.06	108.79	0.48	73.15	2.02	0.39	0.97
湖北清能	81.32	211.22	72.81	0.74	79.21	8.81	0.56	3.73

**中诚信国际认为，与同行业同级别企业相比，湖北清能整体规模略低，但由于湖北清能以合作开发为主，签约销售金额高于可比企业，湖北清能财务杠杆合理，但非受限货币资金对短期债务的覆盖倍数偏低，2022 年并表销售回款对债务的保障能力较弱；当年受毛利水平下滑及计提资产减值损失的影响，湖北清能盈利能力有所弱化，但仍处于良好水平。**

注：“深振业”为“深圳市振业（集团）股份有限公司”简称，证券代码 000006.SZ；“中国武夷”为“中国武夷实业股份有限公司”简称，证券代码 000707.SZ，中诚信国际分析时债务统计口径包含“其他应付款”及“长期应付款”中的付息部分。

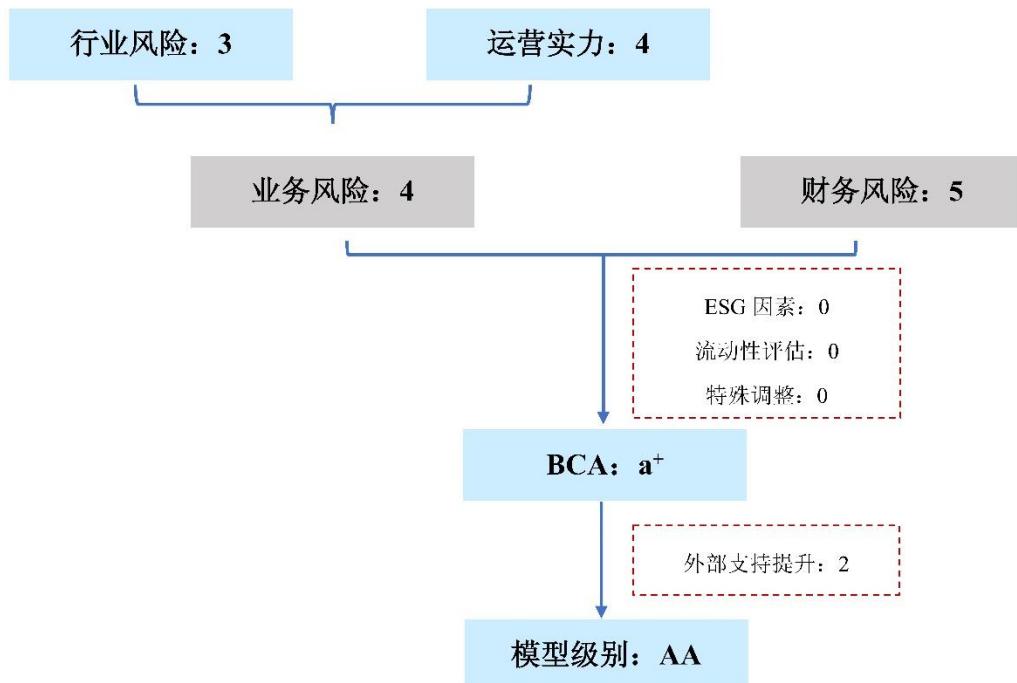
<sup>1</sup> 系公司并入湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“联发投”）之后，出于联发投集团内部一致性考虑，公司会计师事务所更换为联发投所使用的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。

## ● 本次跟踪债项情况

债项简称	本次债项 评级结果	上次债项 评级结果	上次评级时间	发行金额 (亿元)	债项余额 (亿元)	存续期	特殊条款
22 清能 01	AAA	AAA	2022/06/27	5.27	5.27	2022/03/14~ 2025/03/14	无

## ● 评级模型

### 湖北清能投资发展集团有限公司评级模型打分(2023\_01)



## ● 方法论

中诚信国际房地产住宅开发行业评级方法与模型 C200100\_2022\_05

### ■ 业务风险：

湖北清能属于房地产行业，行业风险评估为中等；湖北清能业务规模一般，目前房地产业务仍以湖北地区为主，土地储备充足，经营稳健度一般，业务风险评估为中等。

### ■ 财务风险：

湖北清能非受限货币资金无法对短期债务形成充分覆盖，销售回款对债务保障能力较弱，但湖北清能财务杠杆水平较低，盈利能力及 EBITDA 对债务本息的保障良好，财务风险评估为较低。

### ■ 个体信用状况（BCA）：

依据中诚信国际的评级模型，湖北清能具有 a<sup>+</sup>的个体基础信用等级，反映了其中等的业务风险和较低的财务风险。

### ■ 外部支持：

公司控股股东为湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“联发投”），实际控制人为湖北省国资委，联发投在湖北省具备重要的战略地位，综合实力雄厚。公司未来拟逐步转型为低碳科创智慧生活运营商，在联发投体系内战略定位较为重要，在业务开展及资金安排等方面可获得较强的股东支持且共享联发投的银行授信额度，外部支持调升 2 个子级。

## 跟踪评级原因

根据国际惯例和主管部门要求，中诚信国际需对公司存续期内的债券进行跟踪评级，对其风险程度进行跟踪监测。本次评级为定期跟踪评级。

## 募集资金使用情况

湖北清能投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：“22 清能 01”、债券代码：“185306”）于 2022 年 3 月 14 日完成发行。“22 清能 01”实际发行规模为 5.27 亿元，发行年限为 3 年，票面利率为 5.00%，到期日为 2025 年 3 月 14 日。截至 2022 年末，“22 清能 01”募集资金的使用与募集说明书的约定一致。

## 宏观经济和政策环境

2023 年一季度中国经济修复略超预期，GDP 同比增长 4.5%，环比增长 2.2%，第三产业和最终消费对经济增长的贡献率明显提升，微观主体预期边际改善，产出缺口相较去年四季度有所收窄。

中诚信国际认为，当前经济修复呈现出一定结构分化特征，服务业修复好于工业，消费恢复以接触型消费回暖为主，基建投资高位运行，房地产投资降幅收窄但延续下降，出口短期反弹但高新技术产品出口偏弱。同时，在经济持续复苏的过程中风险与挑战仍存。从外部环境看，地缘冲突及大国博弈风险持续，科技等领域的竞争压力或加大；从增长动能看，消费虽有所回暖但“强实弱”，投资仍较为依赖政策性因素的驱动，全球经济走弱下出口下行压力仍存；从微观预期看，居民谨慎性动机下消费动力不足，企业预期改善尚未转化为民间投资的回升；从债务压力看，高债务压力加剧经济金融脆弱性，制约政策稳增长空间，尤其是地方政府债务压力上扬，结构性及区域性风险较为突出。

中诚信国际认为，随着经济修复进入关键期，中国宏观经济政策将继续保持连续性与精准性。财政政策继续“加力提效”，准财政政策或有所延续，发挥稳增长的主力作用，并以有效带动全社会投资和促进消费为主要着力点。货币政策保持宽松但更加注重“精准有力”，结构性货币政策重要性继续提升，并注重配合财政政策落地见效。2023 年政府工作报告对恢复与扩大消费、建设现代产业体系、支持民营经济以及扩大利用外资等重点领域做出有针对性的部署，宏观政策充分注重短期稳增长与中长期调整的结合。

综合以上因素，中诚信国际认为，未来中国宏观经济将延续复苏态势，受低基数影响，二季度经济增速将成为年内高点，2023 年全年 GDP 增速为 5.7% 左右。从中长期来看，中国式现代化持续推进为经济高质量发展提供支撑，中国经济长期向好的基本面未变。

详见《2023 年一季度宏观经济与政策分析》，报告链接 <https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/9964?type=1>

## 近期关注

中诚信国际认为，2022 年行业下行叠加信用风险出清导致房地产销售及投资规模降至近年来低水平，行业内竞争格局亦发生改变。短期来看，随着房地产行业政策效果的显现，房企信用质量进一步恶化、信用风险进一步蔓延并引发新一轮信用风险危机的可能性很小，房地产行业景气度有望触底回升。长期来看，在“房住不炒”政策基调下，调控政策、信贷政策及融资环境的变化都将对房地产企业资金平衡能力提出更高要求。

2022 年以来，积极的政策环境助力房地产市场筑底，8 月以来全国商品房销售额累计同比降幅持续收窄，但由于市场下行具有较大惯性，全年商品房销售金额同比大幅回落 26.7%。房地产投资方面，受行业持续下行影响，2022 年房地产行业投资活动减弱，全年房地产新开工面积及房地产开发投资金额分别同比下降约 39%和 10%，房地产开发投资额自 2020 年首次出现同比下降并回落至近 5 年的低点。中诚信国际认为，房地产政策频出有效引导需求合理释放，2023 年房地产销售及投资活动有望触底回升，行业景气度有望复苏。行业竞争格局方面，2022 年行业下行叠加信用风险出清导致行业竞争格局发生改变，不同企业性质间销售业绩分化明显，国央企普遍能保持较强的规模优势，当年销售金额同比降幅优于行业平均水平；但民营企业对外部不利因素抵御能力普遍偏弱，当年销售金额同比降幅高于行业平均水平。此外，目前国有背景开发商已成为土地市场主要参与者，叠加行业利润空间收窄，未来房地产行业投资活动有望回归理性。融资方面，为了满足房地产合理融资需求，目前已形成支持房企融资的“三支箭”格局，“三箭齐发”对房地产行业再融资环境改善起到重要作用，随着政策效果不断释放，行业融资环境有望得到改善。中诚信国际认为，目前行业信用风险出清已进入尾声，行业信用基本面触底，房企信用质量进一步恶化以及信用风险进一步蔓延并引发新一轮信用风险危机的可能性很小，短期内房地产行业处于底部修复期；长期来看，“房住不炒”政策基调并未改变，中国房地产市场仍将处于较为严格的监管环境之中，各项政策都将以维护房地产市场平稳健康发展为目标，在此行业政策背景之下调控政策、信贷政策及融资环境的变化均将对房地产企业资金平衡能力提出更高要求。

详见《中国房地产行业展望，2023 年 3 月》，报告链接 <https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/9852?type=1>

**跟踪期内，公司控股股东由湖北联投集团有限公司（以下简称“联投集团”）变更为湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“联发投”），实际控制人仍为湖北省国资委。**

2022 年 7 月 15 日，湖北省国资委为推进湖北国有企业改革重组，将联投集团所持有公司股权转让至联投集团子公司联发投，当月上述股权转让事项完成工商变更登记。截至 2022 年末，公司股东联发投、中国长江电力股份有限公司（以下简称“长江电力”）和中电资产管理有限公司分别持有公司 53.15%、42.99%和 3.86%的股权，公司实际控制人仍为湖北省国资委。中诚信国际认为，本次股权变更事项完成后，公司实际控制人未发生变化，未对公司经营及实际偿债能力构成重大不利影响。

中诚信国际认为，公司规模优势一般，房地产业务目前仍以武汉为中心的湖北地区为主，2022 年签约销售金额同比持平；公司土地储备充足，但主要集中在以武汉为主的湖北地区，区域集中度很高；受行业景气度下行、公司内部整合及土地投资策略转变的影响，当年拿地力度放缓，但公司与股东共享银行授信额度，在资金上可获得股东及关联方有力支持，融资渠道顺畅，整体经营稳健度一般。

2022 年公司完成股东变更后，未来将战略布局长三角地区，择机进入华南和西南区域；公司目前规模优势一般，仍主要以武汉为中心的湖北地区为主，受当年销售项目均价偏低的影响，2022 年公司签约销售金额小幅减少。

公司深耕湖北，以武汉为核心区域，并将业务范围逐步拓展至粤港澳大湾区区域、成渝双城经济圈区域、海南自贸区区域、江西区域等五大区域。2022 年 7 月股东变更后，公司转变项目布局策略，未来将战略性布局长三角区域，择机进入华南（珠三角城市群）和西南区域（成渝城市群）等机会型城市，适当退出目前布局的低能级城市。目前公司整体规模优势一般。从项目运作情况看，受 2021 年下半年以来行业景气度下行的影响，2022 年公司新增项目减少，开工节奏有所放缓，竣工面积受项目进度的影响而大幅增长。截至 2022 年末，公司期末在建面积 249.87 万平方米，在建项目主要位于武汉及宜昌等城市。

**表 1：近年来公司房地产业务运营情况（万平方米）**

	2020	2021	2022
新开工面积	101.27	82.13	70.92
竣工面积	55.75	57.28	100.70

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

2022 年公司签约销售面积有所增长，受当年推盘项目销售均价偏低的影响，公司全年销售金额小幅减少，当年对销售金额贡献的主要项目包括龙湖清能天曜、龙湖清能天奕和清能熙悦台等项目。由于近年来公司新增项目以合作开发为主，2022 年公司权益销售比例下降至 56.94%。销售区域方面，目前公司销售贡献仍主要以武汉、宜昌及珠海等城市为主，2022 年湖北地区销售占比为 90.00%，其中武汉单个城市贡献当年公司销售金额的 79.35%。

**表 2：近年来公司房地产销售情况（万平方米、亿元、万元/平方米）**

	2020	2021	2022
销售面积（全口径）	52.54	49.61	63.23
销售金额（全口径）	50.65	82.88	81.32
销售均价（全口径）	9,640	16,706	12,861
销售金额（权益口径）	38.49	48.46	46.30

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**表 3：近年来公司签约销售区域分布情况（万平方米、亿元）**

地区	2020		2021		2022	
	面积	金额	面积	金额	面积	金额
武汉	39.01	30.20	25.25	50.93	45.77	64.53
宜昌	2.75	2.30	7.63	6.20	9.33	7.23
珠海	3.84	10.14	4.31	11.23	1.26	2.83
佛山	--	--	2.16	2.44	2.78	2.68
重庆	1.88	2.23	7.28	8.88	1.66	1.98
荆州	2.78	2.50	2.16	1.94	1.77	1.43
五指山	2.28	3.27	0.82	1.25	0.45	0.64
<b>合计</b>	<b>52.54</b>	<b>50.65</b>	<b>49.61</b>	<b>82.88</b>	<b>63.23</b>	<b>81.32</b>

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司项目储备充足，但区域集中度很高，主要位于湖北地区且部分项目未售面积较大，需关注未来销售去化情况。

截至 2022 年末,公司土地储备总建筑面积为 275.76 万平方米,权益土地储备总建筑面积为 167.54 万平方米,土地储备充足。从全口径土地储备区域分布来看,湖北省土地储备面积占比为 81.90%,其中武汉单个城市的土地储备面积占比为 65.49%,区域集中度很高,且武汉清能清江锦城、宜昌长投清能学府里以及武汉花山河项目等项目未售面积较大,未来销售去化情况需持续关注。

**表 4: 截至 2022 年末公司全口径土地储备分布情况 (万平方米、%)**

地区	期末剩余可售面积	面积占比
武汉	180.61	65.49
宜昌	43.06	15.61
佛山	19.66	7.13
五指山	13.82	5.01
东莞	6.29	2.28
珠海	6.10	2.21
重庆	4.04	1.47
荆州	2.18	0.79
<b>总计</b>	<b>275.76</b>	<b>100.00</b>

资料来源:公司提供,中诚信国际整理

**2022 年受房地产景气度下行、公司内部整合及土地投资策略转变的影响,当年拿地力度放缓;公司在资金上可获得股东及关联方有力支持,且融资渠道较为畅通,整体经营稳健度一般。**

受房地产景气度下行、公司内部整合及土地投资策略转变的影响,2022 年公司拿地力度大幅减弱,当年新增 1 个并表合作项目,持股比例 50%,位于东莞市。2023 年 1~4 月,公司在杭州、合肥及成都共获取合作项目 3 个,全口径土地投资金额 33.80 亿元<sup>2</sup>。

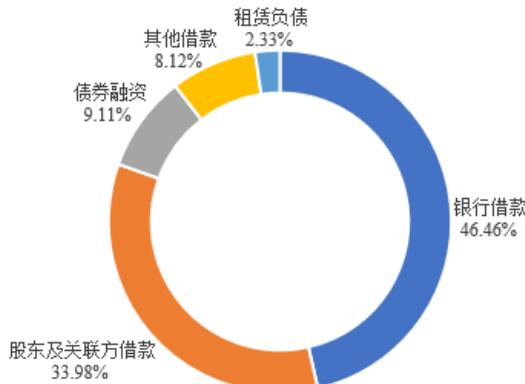
**表 5: 近年来公司新增土地储备情况 (个、万平方米、亿元)**

指标	2020	2021	2022
新增项目数量	4	3	1
新增计容建筑面积 (全口径)	112.10	136.53	6.29
新增计容建筑面积 (权益口径)	56.05	46.96	3.15
新增拿地金额 (全口径)	66.01	105.39	18.97
新增拿地金额 (权益口径)	33.01	37.28	9.49

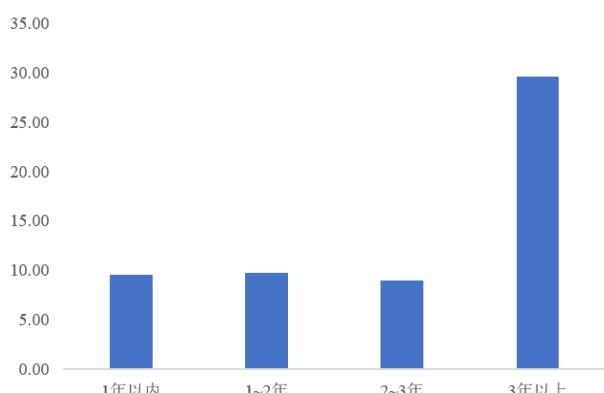
资料来源:公司提供,中诚信国际整理

融资渠道方面,公司主要通过银行借款、股东及关联方借款和发行公司债券进行筹资,其中银行借款为最主要的融资方式。债务期限结构方面,截至 2022 年末公司债务构成中 1 年以内到期、1~2 年到期、2~3 年到期及 3 年以上到期占比分别为 16.53%、16.81%、15.56% 和 51.10%,公司其他应付款中股东及关联方借款余额为 19.66 亿元,无固定还款期限,偿付弹性较高,计入三年以上长期债务。2022 年公司综合融资成本为 6.25%。作为联发投下属企业,公司可与联发投共享银行授信额度,且公司在资金方面可获得股东及关联方公司有力支持,融资渠道较为顺畅。总体来看,公司经营稳健度一般。

<sup>2</sup> 2023 年 1~4 月公司权益口径土地投资金额为 12.00 亿元。

**图 1：截至 2022 年末公司总债务构成**


资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

**图 2：截至 2022 年末公司债务期限结构（亿元）**


资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

### 2022 年公司酒店业务收入规模仍较小，对收入的补充能力有限

截至 2022 年末，公司并表口径下共拥有 8 家酒店，建筑面积合计 10.58 万平方米，客房套数 1,424 间。公司酒店以商旅型为主，主要位于武汉、宜昌、深圳及海南地区，区位条件较好。从酒店运营情况来看，2022 年公司酒店出租率有所下降，平均房价较 2021 年有所提升，当年酒店业务收入同比小幅增长 8.06%。目前公司酒店业务收入规模仍较小，对收入的补充能力有限。

**表 6：近年来公司酒店业务运营情况（元/天、%）**

地区	2020		2021		2022	
	平均房价	入住率	平均房价	入住率	平均房价	入住率
武汉光明万丽酒店	552	53	522	66	488	55
湖北清江饭店	239	21	198	4	264	38
宜昌清江酒店	189	61	190	70	202	73
深圳楚天大酒店	317	42	312	56	326	52
三亚丽景海湾酒店	277	58	211	83	388	31
宜尚酒店西安汉城湖风景区店/怡程酒店西安汉城湖风景区店	247	9	241	32	270	42
城市便捷陵水中心大道汽车站店	160	71	184	72	198	54

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**未来公司拟将新能源产业作为重点培育的新支柱产业，目前新能源板块仍处于投资发展初期阶段，中诚信国际将关注公司该业务的投资及经营情况。**

公司拟将新能源产业作为重点培育的新支柱产业，运营主体为长江智慧分布式能源有限公司（以下简称“长江智慧”），截至本报告出具日长江智慧未纳入公司合并报表范围。长江智慧成立于 2016 年 11 月，截至 2022 年末注册资本为 25.90 亿元，实收资本 4.66 亿元<sup>3</sup>，公司、三峡电能有限公司（以下简称“三峡电能”）<sup>4</sup>和菱感智能科技（上海）有限公司分别持有长江智慧 49.7105%、49.7105%和 0.5791%股权。目前长江智慧定位为能源产业投资商、清洁能源运营商、能效管理服务商，业务涵盖光伏（含集中式及分布式）、风电、储能、充换电站、生物质发电、智慧综合能源等主要投资方向，投资场景包括产业园区、制造厂区、学校、医院等，旨在为终端客户提供更

<sup>3</sup> 2023 年一季度公司与三峡电能分别对长江智慧增资 5 亿元，2023 年 3 月末长江智慧实收资本 14.66 亿元。

<sup>4</sup> 为公司第二大股东长江电力的控股子公司。

环保、经济、稳定的综合能源服务。截至 2022 年末，长江智慧已投在建分布式光伏项目 5 个，装机规模 22.64MWp，总投资 10,738 万元；2022 年末，长江智慧总资产 10.82 亿元，在建工程 5.47 亿元，总债务规模为 5.48 亿元，2022 年营业收入为 0.46 亿元，毛利率为 1.46%，目前长江智慧仍处于投资发展初期阶段，中诚信国际将持续关注公司对该板块的投资及经营情况。

## 财务风险

**中诚信国际认为，湖北清能跟踪期内营业收入大幅增长，但受毛利率水平下滑及计提存货跌价准备的影响，盈利指标有所弱化；公司预收款项（含合同负债，下同）对未来业绩的支撑偏弱，存货中开发产品占比较高，公司债务规模有所增长，但财务杠杆仍处于合理水平；此外，公司主要偿债指标弱化，非受限货币资金无法对短期债务形成覆盖。**

**跟踪期内，得益于武汉清龙置业有限公司（以下简称“武汉清龙置业”）<sup>5</sup>纳入公司合并报表范围，公司收入结转规模大幅增长，但公司整体毛利率水平有所下滑，并且资产减值损失对利润形成一定侵蚀，盈利指标有所弱化。**

2022 年得益于武汉清龙置业纳入公司合并报表范围，当年公司并表房地产项目结转面积小幅增长，得益于当期结转项目均价的大幅提升，房地产收入大幅增长，带动营业总收入规模大幅提升；受当年结转项目土地成本较高的影响，2022 年公司毛利率水平有所下滑，但仍处于行业较高水平。

期间费用方面，2022 年公司期间费用随着业务规模的拓展而有所增长，其中由于公司利息收入的大幅减少，当年财务费用大幅提升；公司期间费用率有所下降。盈利表现方面，公司利润总额主要来源于经营性业务利润，2022 年经营性业务利润同比大幅增长；此外，2022 年公司计提存货跌价损失 4.84 亿元，主要为武汉天奕项目公寓、珠海碧桂园海湾名居及碧桂园海湾豪庭住宅项目和武汉清能熙悦台住宅项目，对当年利润形成一定侵蚀。2022 年公司利润规模保持增长，盈利指标有所弱化，但仍处于良好水平。

**表 7：公司主要板块收入及毛利率结构（亿元、%）**

项目	2020		2021		2022	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
房地产销售	27.71	46.51	44.79	40.19	77.87	31.23
酒店业务	1.15	20.77	1.24	24.14	1.34	3.84
合计	<b>28.86</b>	<b>45.49</b>	<b>46.03</b>	<b>39.76</b>	<b>79.21</b>	<b>30.77</b>

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**表 8：近年来公司盈利能力相关指标（亿元、%）**

	2020	2021	2022
期间费用率	13.43	8.10	7.10
经营性业务利润	4.77	10.58	15.29
投资收益	1.00	0.16	1.01
资产减值损失	0.38	0.96	4.84
信用减值损失	--	0.75	-0.04
EBITDA	7.52	11.87	13.70

<sup>5</sup> 公司持有武汉清龙置业股权比例 50%，武汉清龙置业董事会设有 5 名成员，公司委派 3 名，在董事会中占有多数表决权，因而 2022 年末将其纳入公司财务报表合并范围。

利润总额	5.27	9.06	11.47
净利润率	15.57	12.56	8.81

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

**公司资产负债规模保持增长，其中开发产品占存货比重较高，预收款项对未来业绩支撑偏弱；公司总债务规模有所增长，但财务杠杆仍处于合理水平。**

跟踪期内，尽管公司放缓拿地力度，但得益于武汉清龙置业的并表，公司资产负债规模仍保持增长。公司资产主要由存货、货币资金、其他应收款及长期股权投资等构成，具体来看，2022年末公司存货大幅增长，其中开发产品占比较高，主要系已竣工未结转的保租房项目武汉清能熙悦台账面价值8.73亿元占比较大所致；其他应收款主要为合联营项目往来款，2022年末大幅下降主要系原合联营公司武汉清龙置业并入公司合并范围，对武汉清龙置业应收款项相应合并抵消所致；2022年末公司货币资金余额有所下滑，其中受限资金占比55.53%，主要为保证金及房地产预售监管资金；2022年公司追加合联营企业投入，当年末长期股权投资有所增长。此外，联发投对公司全资子公司的部分资金进行归集，2022年末余额为0.51亿元，公司计入“应收资金集中管理款”科目。

负债方面，预收款项（含合同负债，下同）、其他应付款和债务是公司负债的最主要构成。由于公司签约销售中非并表项目占比增长，同时收入结转规模大于并表预收房款流入规模，2022年末公司预收款项下降至较低水平，对未来收入结转的支撑能力较弱；公司其他应付款主要由关联方往来款及合联营项目往来款等构成，由于武汉清龙置业并入公司合并范围，其对少数股东的往来借款致使当年末其他应付款大幅增长。此外，2022年末公司债务规模有所增长。

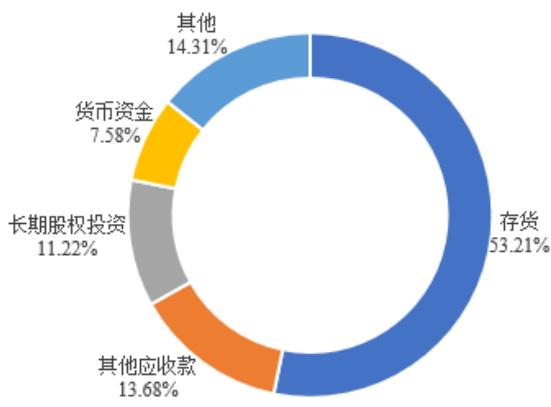
所有者权益方面，2022年公司对股东分红1.52亿元，利润留存带动未分配利润有所增长；由于武汉清龙置业并表，当年末少数股东权益增长，带动公司所有者权益规模有所提升。2022年末公司净负债率提升，但仍处于合理水平。

**表9：近年来公司资产质量相关指标（亿元、%）**

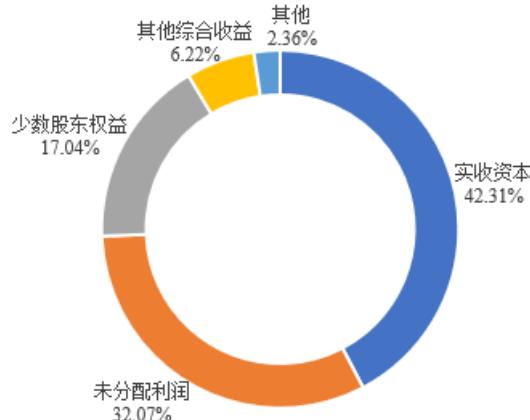
	2020	2021	2022
货币资金	39.41	21.97	16.01
其他应收款	24.22	41.00	28.89
存货	94.05	85.09	112.40
开发产品/存货	14.25	15.40	21.16
存货周转率（次/年）	0.17	0.31	0.56
流动资产占比	84.32	79.87	77.39
长期股权投资	15.35	16.28	23.70
总资产	194.58	193.45	211.22
其他应付款	13.90	12.21	28.85
预收账款（含合同负债）	69.01	49.74	27.03
总债务	45.46	47.90	57.95
短期债务/总债务	17.52	28.84	16.53
净负债率	27.22	50.30	72.81
少数股东权益	8.30	6.75	11.90
所有者权益	56.34	63.69	69.82

注：其他应付款已剔除计入长期债务部分。

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

**图 3：截至 2022 年末公司总资产构成**


资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

**图 4：截至 2022 年末公司所有者权益构成**


资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

**受非并表项目销售占比上升的影响，并表销售回款对债务保障能力弱化，得益于利润总额的提升，EBITDA 对债务本息的保障能力仍较好；此外，公司非受限货币资金规模较小，无法对短期债务形成覆盖。**

受合作开发力度加大、非并表项目签约销售占比上升的影响，2022 年公司销售商品、提供劳务收到的现金规模较少，对当年末债务的保障能力大幅减弱。由于同期支付关联方款项的现金流出大幅下降，2022 年公司经营活动净现金流净流入规模小幅减少。公司主要以合作开发为主，受对合联营企业追加投资的影响，2022 年公司投资活动现金流仍呈现较大规模净流出。2022 年由于取得借款收到的现金大幅增加，当年公司筹资活动现金流转为净流入。

得益于利润总额的增加，2022 年公司 EBITDA 对债务本息的保障能力仍较好。截至 2022 年末，公司短期债务为 9.58 亿元，非受限货币资金无法对其形成覆盖。

**表 10：近年来公司现金流及偿债指标情况（亿元、X）**

	2020	2021	2022
经营活动净现金流	10.56	11.23	8.99
销售商品、提供劳务收到的现金	40.57	32.44	15.55
投资活动净现金流	-11.56	-22.02	-19.65
筹资活动净现金流	3.21	-7.08	5.16
总债务/EBITDA	6.04	4.03	4.23
EBITDA 利息倍数	2.10	3.35	3.48
非受限货币资金/短期债务	3.78	1.15	0.74
总债务/销售商品提供劳务收到的现金	1.12	1.48	3.73

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

截至 2022 年末，公司受限资产合计为 46.99 亿元，其中受限存货、货币资金、投资性房地产和固定资产账面价值分别为 31.33 亿元、8.89 亿元、4.01 亿元和 2.76 亿元，受限资产占当期末总资产的 22.25%。

或有负债方面，截至 2022 年末，公司合并口径对外担保合计 10.61 亿元<sup>6</sup>，占当期末所有者权益

<sup>6</sup> 公司为商品房购买者的按揭贷款提供担保余额 2.61 亿元。

的比重为 16.66%，被担保对象主要为非并表参股合联营公司。

截至 2022 年末，公司涉及 2 起作为被告的未决法律诉讼事项，均为建设工程合同纠纷，涉案金额较小，预计对公司正常经营不会造成较大影响。

**过往债务履约情况：**根据公司提供的《企业信用报告》及相关资料，截至 2023 年 1 月 9 日，公司本部所有借款均到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

## 假设与预测<sup>7</sup>

### 假设

——2023 年，预计湖北清能全口径签约销售金额同比有所下滑。

——2023 年，预计湖北清能加大拿地力度，全口径土地投资规模同比大幅度提升。

——2023 年，预计湖北清能房地产结转收入同比有所减少，全年房地产业务毛利率预计有所下滑。

### 预测

表 11：预测情况表

重要指标	2021 年实际	2022 年实际	2023 年预测
净负债率(%)	50.30	72.81	88~98
总债务/销售商品提供劳务收到的现金（X）	1.48	3.73	2.5~3.5

资料来源：中诚信国际整理

### 调整项

### 流动性评估

**中诚信国际认为，湖北清能的流动性尚可，未来一年流动性来源可对流动性需求形成覆盖。**

随着武汉清龙置业的并表，公司并表销售回款规模预计有所增加。作为联发投的成员企业，公司可与联发投共享银行授信额度，截至 2023 年 3 月末联发投尚未使用的银行授信额度为 976.04 亿元。

公司资金流出主要用于偿付债务本息、获取土地、项目建设、新能源板块投资及各项税费支出。由于公司债务主要来自于银行借款、股东及关联方借款和公开市场融资，当前公司与银行关系维系良好且融资渠道较为顺畅，股东及关联方借款还款弹性较大，且公司债券融资规模较小 2023 年未到期；工程建设及税费支出可由其销售回款及融资提供较大支持；预计公司 2023 年拿地支出及新能源投资规模合计较大，但考虑到公司可获得股东的资金支持并且融资渠道顺畅，可对其流动性提供支持。综上所述，公司资金平衡状况尚可，未来一年流动性来源能够对流动性需

<sup>7</sup> 中诚信国际对发行人的预测性信息是中诚信国际对发行人信用状况进行分析的考量因素之一。在该项预测性信息作出时，中诚信国际考虑了与发行人相关的重要假设，可能存在中诚信国际无法预见的其他事项和假设因素，该等事项和假设因素可能对预测性信息造成影响，因此，前述的预测性信息与发行人的未来实际经营情况可能存在差异。

求形成覆盖。

## ESG 分析<sup>8</sup>

**中诚信国际认为，公司聚焦“双碳”目标，推进绿色低碳转型，并积极履行企业社会责任；公司治理结构较为健全，内控制度较为完善，目前公司 ESG 表现较好，其对持续经营和信用风险负面影响较小。**

环境方面，公司积极响应“双碳”目标，发展绿色低碳建筑，公司新设立创新事业部，开展低碳社区和新能源的试点研究及推广应用。未来公司计划抓紧将绿色低碳、智慧能源融入地产业务，通过“创新+标准化”的打造，形成差异化的绿色智慧建筑产品，增加产品附加值，提高产品市场竞争力。此外，公司计划将新能源产业作为公司重点培育的新支柱产业。

社会方面，公司设置了合理完善的员工激励机制和培养体系，坚持内培外引相结合，通过内部挖掘和外部引进，不断充实优化人才队伍，人员稳定性较好。此外，公司建立健全安全环保相关制度，完善安全环保组织领导机构，明确安全环保责任体系；坚持源头风险防控，强化安全隐患排查治理；积极开展应急演练和安全教育培训活动，切实增强安全防范意识，提升安全能力素质，2022 年实现安全生产零伤亡，安全环保形势稳定。

中诚信国际从信息披露、内控治理、发展战略、高管行为、治理结构和运行等方面综合考察公司治理情况。2022 年完成股东变更事项后，公司战略规划转型，开辟发展新领域新赛道，公司定位调整为低碳科创智慧生活运营商，未来逐步发展成为低碳可持续型社会先行者、美好住居生活方案提供商、城市幸福生活空间运营商。治理方面，公司新一届董事会于 2022 年 6 月完成换届，董事会由 7 名董事构成，其中联发投提名 3 名，长江电力提名 2 名，国家能源集团资本控股有限公司提名 1 名，设职工董事 1 名；公司董事会设董事长 1 名，设副董事长 1 名，董事长不得兼任总经理。公司新一届监事会于 2022 年 11 月完成换届，监事会由 5 名监事组成，其中联发投、长江电力和国家能源集团资本控股有限公司分别提名 1 名，设职工监事 2 名，截至 2022 年末公司暂缺监事 1 名，2023 年 5 月 24 日已完善。总体来看，公司内控及治理结构较健全，发展战略符合行业政策和公司经营目标。

## 外部支持

### 公司控股股东联发投综合实力雄厚，在业务开展及资金安排等方面可获得较强的股东支持

公司控股股东为联发投，联发投的实际控制人为湖北省国资委，被湖北省政府赋予“三全三商”的职责使命：即“科技园区、产业园区、功能园区全生命周期运营商”“城市更新全产业链综合服务商”和“工程建设全领域总承包商”，联发投在湖北省具备重要的战略地位。联发投作为武汉城市圈重要的综合性投资、建设及经营管理主体，承接了大量的省级重大战略项目、重大基础设施建设及重点产业培育任务，具有很强的业务竞争力，同时，联发投业务涉及城市综合开发、工程施工、房地产开发、担保、化工产品等多个板块，产业类型多元化。公司系联发投下属房地产开发板块运营主体之一，未来计划将新能源产业作为公司重点培育的新支柱产业，逐步转型为低碳科创智慧生活运营商，在联发投体系内具有一定的战略重要性。公司在业务开展及资金安排

<sup>8</sup>中诚信国际的 ESG 因素评估结果以中诚信绿金科技(北京)有限公司的 ESG 评级结果为基础，结合专业判断得到。

等方面可获得较强的股东支持，截至 2022 年末公司债务中 2.18 亿元来自联发投，还款期限灵活；同时，公司共享联发投的银行授信额度。

## 同行业比较

中诚信国际选取了深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“深振业”，证券代码 000006.SZ）及中国武夷实业股份有限公司（以下简称“中国武夷”，证券代码 000707.SZ）作为湖北清能的可比公司，其与公司在业务、财务和股东背景方面均具有较高的可比性。

**中诚信国际认为，与同行业同级别企业相比，湖北清能整体规模略低，但由于湖北清能以合作开发为主，签约销售金额高于可比企业，湖北清能财务杠杆合理，但非受限货币资金对短期债务的覆盖倍数偏低，2022 年并表销售回款对债务的保障能力较弱；当年受毛利水平下滑及计提资产减值损失的影响，湖北清能盈利能力有所弱化，但仍处于良好水平。**

## 偿债保证措施

湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北担保”）为“22 清能 01”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

湖北担保原名为湖北中企投资担保有限公司，成立于 2005 年 2 月，湖北担保设立时注册资本为 7,100 万元。自设立以来，湖北担保经历多次增资和股权变动，截至 2022 年末，湖北担保注册资本及实收资本增至 75.00 亿元，其中湖北联投资本投资发展有限公司（以下简称“联投资本”）和中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发重点”）的持股比例分别为 66.67% 和 33.33%，湖北省国资委为湖北担保的实际控制人。

湖北担保成立以来，坚持为各类中小企业融资提供担保，并经营政府批准的其它担保和投资业务。湖北担保按照“立足湖北、放眼全国”的市场定位，初步实现由传统中小企业融资性担保机构向多元化金融服务集团的转型。在稳健开展湖北省银行贷款融资担保业务的基础上，不断扩大金融产品增信业务，同时积极探索创新业务模式，形成了银行贷款融资担保、金融产品担保、非融资担保、融资租赁和投资业务的多元业务发展模式。截至 2022 年末，湖北担保下属子公司 5 家，包括湖北省中经贸易有限公司、湖北省中小微企业融资担保有限公司、湖北省融资租赁有限责任公司等。

由于经营时间较长且成立初期依托湖北省政府开展政策性担保业务，湖北担保在银行贷款担保业务方面已经形成了较为稳定客户群。近年来湖北担保聚焦担保主业、做强融资租赁、布局投资业务，不断完善类金融服务链条，全面推进业务多元化联动发展。截至 2022 年末，湖北担保融资担保责任余额 485.10 亿元，较上年末增加 25.86%，累计代偿率 0.74%，较上年稳定。

政府支持方面，作为湖北省国资委实控的省级担保公司，湖北担保对湖北省当地经济发展有稳定和促进作用。中诚信国际认为，湖北省国资委有很强的意愿在需要时对湖北担保提供支持。

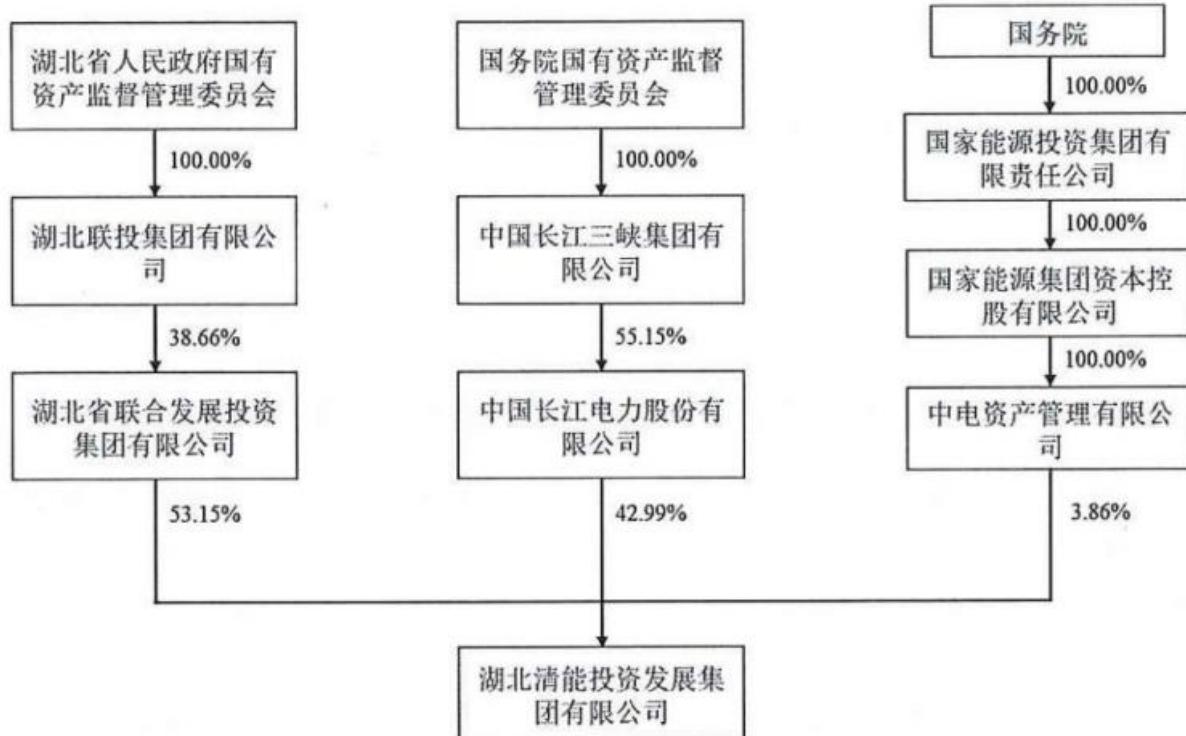
综合来看，中诚信国际维持湖北省融资担保集团有限责任公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。其提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本期债券还本付息起到有力保障作

用。

## 评级结论

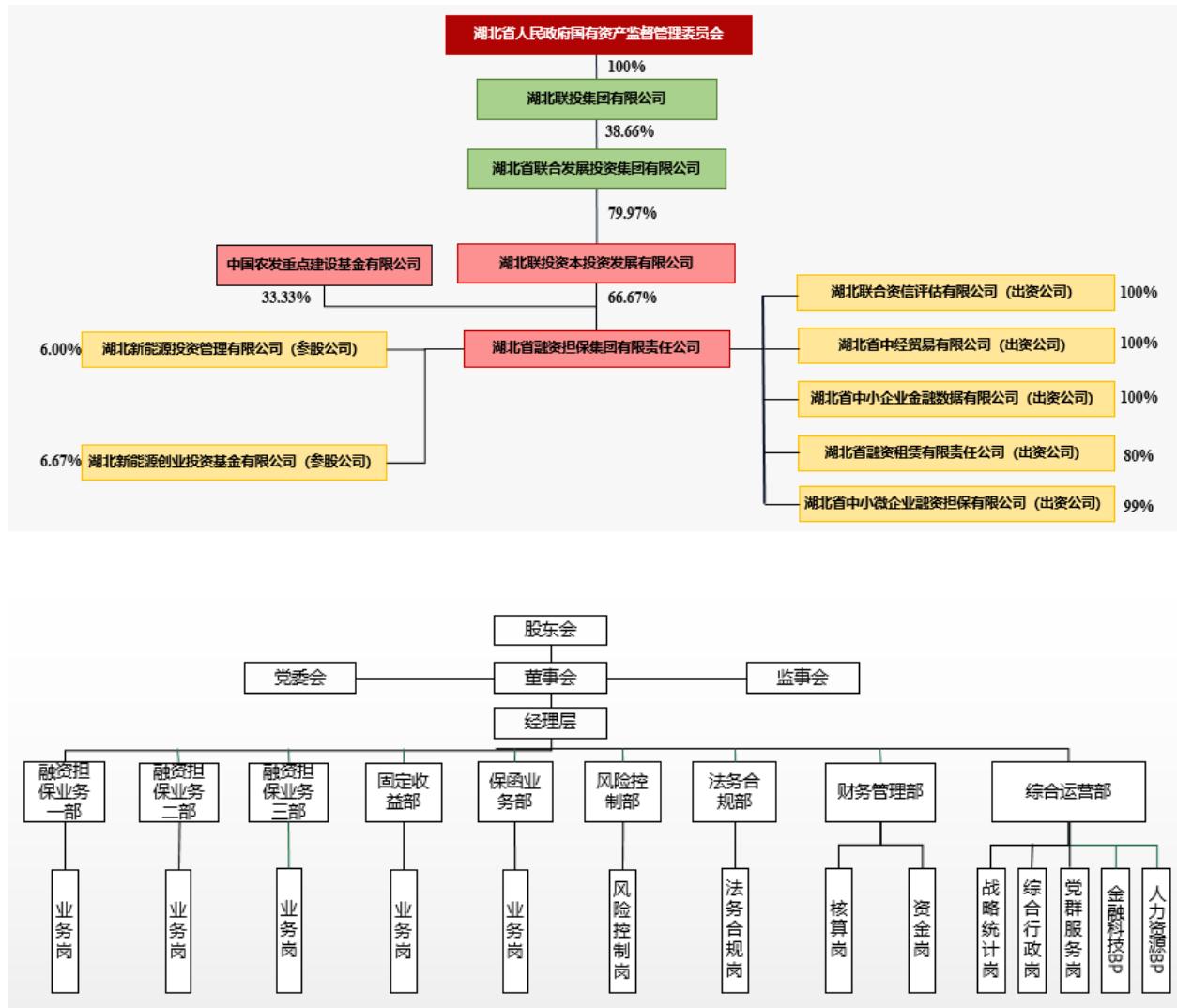
综上所述，中诚信国际维持湖北清能投资发展集团有限公司的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“22 清能 01”的信用等级为 **AAA**。

## 附一：湖北清能投资发展集团有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2022 年末）



资料来源：公司提供

## 附二：湖北省融资担保集团有限责任公司股权结构图及组织结构图（截至 2022 年末）



资料来源：湖北担保

### 附三：湖北清能投资发展集团有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据 (单位: 万元)	2020	2021	2022
货币资金	394,099.82	219,709.88	160,071.54
其他应收款	242,212.37	410,004.86	288,917.92
存货	940,536.91	850,855.29	1,123,978.38
长期投资	192,498.28	246,944.87	316,347.22
固定资产	48,909.43	49,741.10	59,081.38
在建工程	195.60	3,605.53	5,653.74
无形资产	2,443.54	2,411.01	2,320.84
投资性房地产	39,568.06	45,437.84	48,875.92
资产总计	1,945,754.61	1,934,483.25	2,112,195.83
预收款项	690,104.65	497,356.31	270,279.48
其他应付款	138,964.50	122,145.70	288,518.15
短期债务	79,646.50	138,134.71	95,777.56
长期债务	375,001.09	340,835.49	483,737.91
总债务	454,647.59	478,970.20	579,515.47
净债务	153,356.16	320,345.48	508,334.80
负债合计	1,382,404.29	1,297,611.92	1,414,024.94
所有者权益合计	563,350.32	636,871.33	698,170.89
利息支出	35,880.66	35,407.70	39,318.60
营业总收入	288,596.82	460,334.13	792,121.80
经营性业务利润	47,656.86	105,767.67	152,914.01
投资收益	9,954.31	1,608.26	10,055.72
净利润	44,927.57	57,796.13	69,774.11
EBIT	68,584.48	110,844.93	128,190.34
EBITDA	75,249.77	118,727.87	136,967.70
销售商品、提供劳务收到的现金	405,673.24	324,401.87	155,461.02
经营活动产生的现金流量净额	105,557.30	112,259.59	89,858.08
投资活动产生的现金流量净额	-115,600.45	-220,204.18	-196,503.14
筹资活动产生的现金流量净额	32,135.55	-70,836.21	51,612.83
财务指标	2020	2021	2022
营业毛利率 (%)	45.49	39.76	30.77
期间费用率 (%)	13.43	8.10	7.10
EBITDA 利润率	26.07	25.79	17.29
净利润率 (%)	15.57	12.56	8.81
净资产收益率 (%)	8.23	9.63	10.45
存货周转率 (X)	0.17	0.31	0.56
资产负债率 (%)	71.05	67.08	66.95
总资本化比率 (%)	44.66	42.92	45.36
净负债率 (%)	27.22	50.30	72.81
短期债务/总债务 (%)	17.52	28.84	16.53
非受限货币资金/短期债务 (X)	3.78	1.15	0.74
经调整的经营活动产生的现金流量净额/总债务 (X)	0.15	0.16	0.09
经调整的经营活动产生的现金流量净额/短期债务 (X)	0.87	0.56	0.53
经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数 (X)	2.94	3.17	2.29
总债务/销售商品、提供劳务收到的现金 (X)	1.12	1.48	3.73
总债务/EBITDA (X)	6.04	4.03	4.23
EBITDA/短期债务 (X)	0.94	0.86	1.43
EBITDA 利息保障倍数 (X)	2.10	3.35	3.48

注：1、所有者权益包含少数股东权益，净利润包含少数股东损益；2、中诚信国际将“其他应付款”中付息部分剔除，计入“长期债务”核算；3、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径。

## 附四：湖北省融资担保集团有限责任公司主要财务数据及担保组合数据

财务数据 (金额单位: 百万元)	2020	2021	2022
<b>资产</b>			
货币资金	3,681.78	4,316.47	3,590.65
存出担保保证金	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
交易性金融资产	62.74	10.64	10.86
债权投资	6,204.93	5,935.26	6,611.61
长期股权投资	14.01	15.90	28.92
资产合计	14,574.03	15,046.03	18,319.01
<b>负债及所有者权益</b>			
担保损失准备金合计	699.61	814.66	1,030.67
实收资本	7,500.00	7,500.00	7,500.00
所有者权益合计	11,260.22	11,982.85	13,363.64
<b>利润表摘要</b>			
担保业务收入	895.24	861.75	1,002.62
担保赔偿准备金支出	(46.07)	(135.66)	(134.37)
提取未到期责任准备	(349.68)	20.61	(81.65)
利息净收入	(96.27)	(209.21)	(165.82)
投资收益	481.85	438.28	262.36
业务及管理费用	(106.00)	(137.60)	(127.96)
税金及附加	(9.23)	(10.36)	(11.61)
税前利润	1,080.69	953.56	1,038.20
净利润	800.32	722.63	781.89
财务指标 (金额单位: 百万元)	2020	2021	2022
<b>年增长率(%)</b>			
总资产	8.53	3.24	21.75
担保损失准备金	155.11	16.44	26.52
所有者权益	7.73	6.42	11.52
担保业务收入	323.69	(3.74)	16.35
业务及管理费用	(4.16)	29.81	(7.01)
税前利润	49.12	(11.76)	8.88
净利润	47.22	(9.71)	8.20
<b>盈利能力(%)</b>			
平均资产回报率	5.72	4.88	4.69
平均资本回报率	7.37	6.22	6.17
<b>担保项目质量(%)</b>			
累计代偿率	0.78	0.74	0.74
<b>资本充足性</b>			
净资产 (百万元)	11,260.22	11,982.85	13,363.64
核心资本 (百万元)	9,445.82	10,281.61	11,266.49
净资产放大倍数(X)	3.60	3.32	3.63
核心资本放大倍数(X)	4.30	3.87	4.31
<b>流动性(%)</b>			
高流动性资产/总资产	25.03	26.02	15.43

注：1、数据来源为湖北担保提供的经审计的 2020~2022 年审计报告；2、本报告所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径，特此说明。

## 附五：湖北清能投资发展集团有限公司基本财务指标的计算公式

指标	计算公式
资本结构	短期债务 短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项
	长期债务 长期借款+应付债券+租赁负债+其他债务调整项
	总债务 长期债务+短期债务
	非受限货币资金 货币资金-受限货币资金
	净债务 总债务-非受限货币资金
	资产负债率 负债总额/资产总额
	经调整的所有者权益 所有者权益合计-混合型证券调整
	总资本化比率 总债务/(总债务+经调整的所有者权益)
	净负债率 净债务/经调整的所有者权益
经营效率	长期投资 债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资
	应收账款周转率 营业收入/ (应收账款平均净额+应收款项融资调整项平均净额)
	存货周转率 营业成本/存货平均净额
	营业毛利率 (营业收入-营业成本)/营业收入
	期间费用合计 销售费用+管理费用+财务费用+研发费用
盈利能力	期间费用率 期间费用合计/营业收入
	经营性业务利润 营业收入-营业成本-利息支出-手续费及佣金支出-退保金-赔付支出净额-提取保险合同准备金净额-保单红利支出-分保费用-税金及附加-期间费用+其他收益-非经常性损益调整项
	EBIT (息税前盈余) 利润总额+费用化利息支出-非经常性损益调整项
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余) EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
	净资产收益率 净利润/所有者权益合计平均值
现金流	净利润率 净利润/营业收入
	经调整的经营活动产生的现金流量净额 经营活动产生的现金流量净额-购建固定资产无形资产和其他长期资产支付的现金中资本化的研发支出-分配股利利润或偿付利息支付的现金中利息支出和混合型证券股利支出
偿债能力	流动比率 流动资产/流动负债
	速动比率 (流动资产-存货)/流动负债
	利息支出 资本化利息支出+费用化利息支出+调整至债务的混合型证券股利支出
	EBITDA 利息保障倍数 EBITDA/利息支出

注：1、“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用；2、根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对于未执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资”；3、根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》证监会公告[2008]43 号，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用者对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

## 附六：湖北省融资担保集团有限责任公司基本财务指标计算公式

	指标	计算公式
盈利能力	营业费用	销售费用+管理费用
	营业费用率	营业费用/(担保业务净收入+其他业务收入-其他业务支出+投资收益+利息净收入)
	平均资本回报率	净利润/[(期末所有者权益总额+期初所有者权益总额)/2]
	平均资产回报率	净利润/[(期末资产总额+期初资产总额)/2]
风险抵御能力	高流动性资产	货币资金+交易性金融资产中的高流动性部分+以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产中高流动性部分-受限部分资产
	经调整的所有者权益	所有者权益-其他权益工具-有偿还义务的明股实债-其他调整项
	核心资本	所有者权益+担保损失准备金-长期股权投资-其他权益工具-按成本计量的可供出售权益工具-有偿还义务的明股实债
	核心资本担保放大倍数	在保责任余额/核心资本
	净资产放大倍数	在保责任余额/净资产
	融资性担保放大倍数	融资性担保责任余额/（母公司口径净资产-对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）

## 附七：信用等级的符号及定义

个体信用评估 (BCA) 等级符号	含义
aaa	在无外部特殊支持下, 受评对象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	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响很小, 违约风险很低。
a	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力较强, 较易受不利经济环境的影响, 违约风险较低。
bbb	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力一般, 受不利经济环境影响较大, 违约风险一般。
bb	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力较弱, 受不利经济环境影响很大, 有较高违约风险。
b	在无外部特殊支持下, 受评对象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	在无外部特殊支持下, 受评对象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	在无外部特殊支持下, 受评对象基本不能偿还债务, 违约很可能会发生。
c	在无外部特殊支持下, 受评对象不能偿还债务。

注：除 aaa 级, ccc 级及以下等级外, 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。

主体等级符号	含义
AAA	受评对象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	受评对象偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响较小, 违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强, 较易受不利经济环境的影响, 违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般, 受不利经济环境影响较大, 违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱, 受不利经济环境影响很大, 有较高违约风险。
B	受评对象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	受评对象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	受评对象基本不能偿还债务, 违约很可能会发生。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级, CCC 级及以下等级外, 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。

中长期债项等级符号	含义
AAA	债券安全性极强, 基本不受不利经济环境的影响, 信用风险极低。
AA	债券安全性很强, 受不利经济环境的影响较小, 信用风险很低。
A	债券安全性较强, 较易受不利经济环境的影响, 信用风险较低。
BBB	债券安全性一般, 受不利经济环境影响较大, 信用风险一般。
BB	债券安全性较弱, 受不利经济环境影响很大, 有较高信用风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境, 信用风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境, 信用风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级, CCC 级及以下等级外, 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。

短期债项等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券, 还本付息风险很小, 安全性很高。
A-2	还本付息能力较强, 安全性较高。
A-3	还本付息能力一般, 安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息能力较低, 有很高的违约风险。
C	还本付息能力极低, 违约风险极高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

担保公司等级符号	含义
AAA	受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力极强, 基本不受不利经济环境的影响, 违约风险极低。
AA	受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力很强, 受不利经济环境的影响较小, 违约风险很低。
A	受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力较强, 较易受不利经济环境的影响, 违约风险较低。
BBB	受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力一般, 受不利经济环境影响较大, 违约风险一般。
BB	受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力较弱, 受不利经济环境影响很大, 违约风险较大。
B	受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力对良好经济环境的依赖程度较高, 违约风险很大。
CCC	受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力极度依赖于良好的经济环境, 违约风险极大。

CC 受评公司基本不能履行代偿义务或偿还其他债务，违约很可能会发生。

C 受评对象不能履行代偿义务或偿还其他债务。

注：1、除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，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；2、此评级符号与中诚信国际授予其他固定收益证券发行主体的评级符号一致，具有可比性。



## 独立 · 客观 · 专业

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

邮编：100010

电话：+86 (10) 6642 8877

传真：+86 (10) 6642 6100

网址：[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)

Address: Building 5, Galaxy SOHO, No.2 Nanzhugan Lane, Chaoyangmennei Avenue, Dongcheng District, Beijing

Postal Code: 100010

Tel: +86 (10) 6642 8877

Fax: +86 (10) 6642 6100

Web: [www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)