

(上接A14版)

银行账户:020029140900028601  
发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 第二节 评级情况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请中诚信证评有限公司(以下简称“中诚信证评”)对本次发行公司债券的资信情况进行评级。根据中诚信证评出具的《湖北清能地产集团有限公司2015年公司债券信用评级报告》,发行人主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA。

## 二、信用评级报告的主要事项

(一) 信用评级结论及标识所代表的主要涵义

中诚信证评评定“湖北清能地产集团有限公司2015年公司债券”的信用级别为AA,该级别反映了本期债券信用质量很高,信用风险很低。

中诚信证评评定湖南清能地产有限公司主体信用等级为AA,评级展望为稳定,该级别反映了本期债券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。

## 三、评级报告的主要内容

1、正面

发行人法人治理结构完善,董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作,各职能部门依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构,制定了一系列规章制度,对各职能部门进行明确分工,各部门按照规章制度和部门职责行使各自职能,不存在控股股东直接干预公司经营活动的情况。

(2) 湖北清能地产东方电力雄厚。目前清能地产三大股东分别为湖北省国有资产监督管理委员会(以下简称“湖北省国资委”),中国长江电力股份有限公司(以下简称“长江电力”)和国电资本控股有限公司,分别持股52.93%、43.19%和3.88%;其中第二大股东长江电力是国内运营规模最大的水电上市公司,股东实力雄厚。

(3) 经营管理稳健。作为湖北省国资委下属最大的专业房地产开发企业,清能地产自成立以来一直保持着稳健的项目开发策略及审慎的土地获取政策,在房地产行业调整时其适度扩张的运作模式可在一定程度上抵御市场波动风险。

(4) 清能地产房地产业务规模稳步提升。依托股东多方支持,近年来清能地产房地产开发业务逐年提升,2012-2014年分别实现销售额16.23亿元、22.30亿元和32.44亿元,同时2014年末公司预收账款余额32.65亿元,较为丰富的已售结算是源亦为其未来1-2年内经营业绩提供保障。

(5) 清能地产酒店业务经营稳健。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

## 2、关注

(1) 房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供大于求矛盾凸显的背景下,近期房地产行业景气度仍呈现波动,行业竞争日益加剧,行业环境的变化或将对清能地产经营业绩的实施提出更高要求。

(2) 区域分布集中度较高。目前公司开发及储备项目主要集中在武汉、珠海和宜昌,其中武汉土地储备面积占比较高,公司或面临一定区域集中风险。

(3) 资产周转速度偏慢。近年来公司房地产业务规模持续增长,其存货增长较快,但与其收入的成长速度相比,导致公司存货去化周期较长,整体资产周转效率有待提升。

(4) 清能地产经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

## 3、风险

(1) 房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供大于求矛盾凸显的背景下,近期房地产行业景气度仍呈现波动,行业竞争日益加剧,行业环境的变化或将对清能地产经营业绩的实施提出更高要求。

(2) 区域分布集中度较高。目前公司开发及储备项目主要集中在武汉、珠海和宜昌,其中武汉土地储备面积占比较高,公司或面临一定区域集中风险。

(3) 资产周转速度偏慢。近年来公司房地产业务规模持续增长,其存货增长较快,但与其收入的成长速度相比,导致公司存货去化周期较长,整体资产周转效率有待提升。

(4) 清能地产经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(5) 清能地产酒店业务经营稳健。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(6) 行业竞争激烈。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(7) 市场风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(8) 政策风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(9) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(10) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(11) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(12) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(13) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(14) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(15) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(16) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(17) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(18) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(19) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(20) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(21) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(22) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(23) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(24) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(25) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(26) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(27) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(28) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(29) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(30) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(31) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(32) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(33) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(34) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(35) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(36) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(37) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(38) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(39) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(40) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(41) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(42) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(43) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(44) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(45) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(46) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(47) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(48) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(49) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(50) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(51) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(52) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(53) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(54) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(55) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(56) 行业风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产下属酒店区位条件较好,近年来入住率水平较为稳定,2012-2014年其酒店业务分别实现营业收入1.70亿元、1.73亿元和1.56亿元,良好的经营能够为公司现金流形成较好补充。

(57) 其他风险。清能地产酒店业务经营情况良好。清能地产