

(上接A15版)

二、最近三年及一期主要财务指标

1.合并口径主要财务指标

项目	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
总资产(亿元)	126.42	121.60	95.86	87.91
总负债(亿元)	94.69	89.34	64.66	62.88
所有者权益(亿元)	46.98	42.26	31.25	18.86
全部资本公积(亿元)	31.72	32.27	31.22	25.03
营业收入(亿元)	0.49	18.55	15.79	16.66
净利润(亿元)	-0.21	2.52	6.89	2.71
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-0.22	1.67	5.12	2.28
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	-0.18	1.32	4.68	1.74
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-1.55	-1.10	-5.53	-4.70
投资活动产生现金流量净额(亿元)	0.02	-0.23	-0.75	13.29
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	2.35	1.57	5.81	2.14
流动比率	2.04	1.93	1.96	1.54
速动比率	0.43	0.57	0.5	0.63
资产负债率(%)	74.91	73.47	67.43	71.53
资产负债率(%)	59.69	56.70	47.85	42.97
营业毛利率(%)	86.13	39.72	44.40	44.47
平均总资产回报率(%)	0.15	2.60	7.92	4.66
加权平均净资产收益率(%)	-0.67	5.25	18.20	9.10
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-0.68	5.18	18.41	9.29
EBITDA(亿元)	-	0.27	7.74	4.28
EBITDA全部债务比	-	3.08	0.27	0.23
EBITDA全部利息比	-	0.78	2.68	2.35
EBITDA利息倍数	3.6	150.65	143.48	151.87
资产负债率(%)	0.6994	0.73	0.67	0.72

2.母公司口径主要财务指标

财务指标	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
总资产(亿元)	16.31%	15.18%	22.88%	29.66%
总负债(亿元)	0.92	0.91	2.51	3.11
流动比率	0.92	0.91	2.51	3.11
速动比率	0.92	0.91	2.51	3.11

上述财务指标的计算方法如下:

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债
 长期债务=长期借款+应付债券+公司计入其他应付款的债务重组借款
 总债务=长期债务+短期债务
 EBIT(息税前盈余)=利润总额+计入财务费用的利息支出
 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
 资本支出=购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金
 营业毛利率=(营业总收入-营业成本)/营业总收入
 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
 资产负债率=负债总额/资产总额
 总资产周转率=总债务/(总债务+所有者权益(含少数股东权益))
 EBITDA利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算;
 EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务
 应收账款周转率=营业收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2
 存货周转率=营业成本/(期初存货余额+期末存货余额)/2
 平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(期初总资产余额+期末总资产余额)/2
 三、主要财务数据及指标分析

公司管理数据及最近三年及一期的财务报表,对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力的可持续性以及未来业务的发展目标分析如下:
 (一)发行人财务分析(母公司口径)

清能地产母公司为控股公司,最近三年及一期,母公司未开展实质业务。

1.资产总体结构分析

项目	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
总资产(亿元)	126.42	121.60	95.86	87.91
流动资产(亿元)	126.42	121.60	95.86	87.91
货币资金	126.42	121.60	95.86	87.91
应收账款	126.42	121.60	95.86	87.91
其他应收款	126.42	121.60	95.86	87.91
一年内到期的非流动资产	126.42	121.60	95.86	87.91
流动资产合计	126.42	121.60	95.86	87.91
非流动资产	126.42	121.60	95.86	87.91
可供出售金融资产	126.42	121.60	95.86	87.91
长期股权投资	126.42	121.60	95.86	87.91
投资性房地产	126.42	121.60	95.86	87.91
固定资产	126.42	121.60	95.86	87.91
在建工程	126.42	121.60	95.86	87.91
无形资产	126.42	121.60	95.86	87.91
长期待摊费用	126.42	121.60	95.86	87.91
非流动资产合计	126.42	121.60	95.86	87.91
资产总计	126.42	121.60	95.86	87.91

报告期内,母公司资产主要以货币资金、其他应收款、可供出售金融资产、长期股权投资等形式存在。

(1)货币资金
 为了维持日常经营现金流,公司保持适当规模的货币资金,主要包括现金和银行存款等。2012-2014年末及2015年3月末,母公司货币资金分别为15,528.79万元、16,945.58万元、10,001.53万元和12,898.22万元,占当期总资产的比例分别为4.93%、5.91%、3.59%和4.57%。

(2)其他应收款
 其他应收款为应收下属各子公司的款项。2012-2014年末及2015年3月末,母公司其他应收款分别为60,740.43万元、28,315.73万元、28,467.24万元和29,224.78万元,占总资产的比例分别为19.29%、9.88%、10.22%和10.36%。

(3)可供出售金融资产
 2012-2014年末及2015年3月末,母公司可供出售金融资产分别为10,438.37万元、30,138.15万元、29,138.15万元和29,138.15万元,占资产总额的比例分别为3.32%、10.51%、10.46%和10.33%。

(4)长期股权投资
 2012-2014年末及2015年3月末,母公司长期股权投资分别为21,284.34万元、199,999.46万元、199,999.46万元和199,999.46万元,占资产总额的比例分别为66.79%、69.75%、71.82%和70.90%。2014年末公司长期股权投资账面价值构成如下:

被投资单位	核算方法	持股比例	期末数	期末减值准备
一、子公司			1,999,994,600.07	
深圳市清能投资管理有限公司	成本法	100.00	9,852,351.25	
湖北能源集团清能置业有限公司	成本法	100.00	1,546,001,079.80	
武汉大明佳源置业有限公司	成本法	81.66	428,506,348.13	
二、联营企业			1,533,200.00	1,533,200.00
黄冈大江石材有限公司	成本法	30.00	1,533,200.00	1,533,200.00
合计			2,001,478,007.77	1,533,200.00

发行人联营企业黄冈大江石材有限公司已于停业阶段,公司对其按投资成本全额计提了减值准备。

(5)固定资产
 2012-2014年末及2015年3月末,母公司固定资产分别为9,247.04万元、11,265.94万元、10,794.31万元和10,731.72万元,占资产总额的比例分别为2.94%、3.93%、3.88%及3.80%。公司固定资产主要包括房屋建筑物、机器及电子通讯设备、运输设备等。报告期各期末,固定资产情况如下:

项目	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
原值	130,855,436.15	130,274,709.65	129,990,242.65	105,427,607.40
累计折旧	23,538,272.23	23,330,681.41	22,942,252.43	19,242,252.43
净值	107,317,163.92	107,943,028.24	107,047,990.22	86,185,355.00
减值准备	-	-	-	-
账面净值	107,317,163.92	107,943,028.24	107,047,990.22	86,185,355.00

深圳市鄂清贸易有限公司已被吊销营业执照,公司对其长期股权投资账面余额为239.64万元,另有其他应付款150.00万元,公司按差额计提减值准备89.64万元。黄冈大江石材有限公司已于停业阶段,公司对其按投资成本全额计提了减值准备115.32万元。此外,公司将2013年底处于破产程序的子公司重庆清能置业有限公司纳入合并报表范围,故对子公司投资本期减少3,000.00万元。

投资性房地产
 投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其后续支出,在发生时计入当期损益。发行人采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

2012-2014年末及2015年3月末,公司投资性房地产分别为29,552.80万元、31,184.76万元、34,730.29万元和34,905.45万元,占资产总额的比例分别为9.36%、12.3%、12.86%及2.76%。公司投资性房地产主要包括商铺、地下车库及幼儿园等。公司投资性房地产逐年略有增加,主要于下属房地产项目公司所开发的商铺及地下车库留做自营所致。报告期各期末,投资性房地产情况如下:

项目	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
原值	130,855,436.15	130,274,709.65	129,990,242.65	105,427,607.40
累计折旧	23,538,272.23	23,330,681.41	22,942,252.43	19,242,252.43
净值	107,317,163.92	107,943,028.24	107,047,990.22	86,185,355.00
减值准备	-	-	-	-
账面净值	107,317,163.92	107,943,028.24	107,047,990.22	86,185,355.00

单位:万元, %

项目	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
流动资产(亿元)	126.42	121.60	95.86	87.91
货币资金	126.42	121.60	95.86	87.91
应收账款	126.42	121.60	95.86	87.91
其他应收款	126.42	121.60	95.86	87.91
一年内到期的非流动资产	126.42	121.60	95.86	87.91
流动资产合计	126.42	121.60	95.86	87.91
非流动资产	126.42	121.60	95.86	87.91
可供出售金融资产	126.42	121.60	95.86	87.91
长期股权投资	126.42	121.60	95.86	87.91
投资性房地产	126.42	121.60	95.86	87.91
固定资产	126.42	121.60	95.86	87.91
在建工程	126.42	121.60	95.86	87.91
无形资产	126.42	121.60	95.86	87.91
长期待摊费用	126.42	121.60	95.86	87.91
非流动资产合计	126.42	121.60	95.86	87.91
资产总计	126.42	121.60	95.86	87.91

报告期内,母公司负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债及长期借款组成。2012-2015年3月末,上述负债项目的之和占负债总额的比例分别为99.15%、98.91%、98.24%及98.94%。

(1)其他应付款
 2012-2014年末及2015年3月末,发行人其他应付款分别为26,185.42万元、17,292.47万元、12,721.43万元及16,713.57万元,占总负债的比例分别为28.04%、26.36%、30.10%及36.33%。

(2)长期借款
 2012-2014年末及2015年3月末,母公司长期借款余额分别为66,400.00万元、47,600.00万元、0.71万元和0.71万元,占总负债的比例分别为71.11%、72.55%、0.0%和0.0%,长期借款全部为质押借款。

3.现金流量分析

单位:万元, %

项目	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年度/2014年度	2013年度/2013年度	2012年度/2012年度
经营活动产生现金流量净额	-43,263,388.88	-24,975,558.43	248,477,599.46	279,271,971.97
投资活动产生现金流量净额	-	-248,101,620.80	2,598,489.73	349,079,372.14
筹资活动产生现金流量净额	-5,236,500.00	-292,558,511.13	-258,328,299.73	-133,348,913.33
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金净增加额	-28,966,888.88	-69,440,448.76	14,167,879.59	91,100,186.86
期初现金及现金等价物余额	128,082,213.60	169,455,773.48	155,287,893.89	64,187,707.03
期末现金及现金等价物余额	128,082,213.60	100,015,324.72	169,455,773.48	155,287,893.89

由于母公司未开展实质业务,酒店和房地产业务均由子公司经营管理,所以母公司的现金流较少,经营活动产生的现金流量主要用于其他经营活动有关的现金流,投资活动产生的现金流量主要为收回投资收益的现金和取得投资收益收益的现金,筹资活动产生的现金流量主要为偿还债务支付的现金。

4.偿债能力分析
 2012-2014年末及2015年3月末,母公司的资产负债率分别为29.66%、22.88%、15.18%和16.31%,资产负债率水平较低,因母公司报表无存货,故流动比率与速动比率一致,综合来看母公司偿债能力较低,偿债能力较强。

5.盈利能力分析
 报告期内,公司经营情况如下表所示:

财务指标	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
总资产(亿元)	16.31%	15.18%	22.88%	29.66%
总负债(亿元)	0.92	0.91	2.51	3.11
流动比率	0.92	0.91	2.51	3.11

2012-2014年末及2015年3月末,母公司的资产负债率分别为29.66%、22.88%、15.18%和16.31%,资产负债率水平较低,因母公司报表无存货,故流动比率与速动比率一致,综合来看母公司偿债能力较低,偿债能力较强。

6.盈利能力分析
 报告期内,公司经营情况如下表所示:

财务指标	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
总资产(亿元)	16.31%	15.18%	22.88%	29.66%
总负债(亿元)	0.92	0.91	2.51	3.11
流动比率	0.92	0.91	2.51	3.11

项目	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年度/2014年度	2013年度/2013年度	2012年度/2012年度
营业收入(亿元)	126.42	121.60	95.86	87.91
营业成本(亿元)	2747,538.28	56,585,125.60	68,366,851.73	73,692,214.86
营业毛利(亿元)	-	240,421,740.00	32,585,645.47	7,561,500.00
营业利润(亿元)	-1,505,873.28	21,979,150.61	-3,501,284.37	-12,687,718.24
利润总额(亿元)	-1,505,873.28	21,979,150.61	-3,501,284.37	-12,687,718.24
净利润(亿元)	-1,505,873.28	21,979,150.61	-3,501,284.37	-12,687,718.24

由于母公司基本无经营,营业收入均为其他业务收入,营业成本主要为管理费用和财务费用,母公司的利润来源主要为投资收益。2014年投资收益为24,042.17万元,主要是收到湖北能源集团清能置业有限公司的分配股利22,730.00万元。

(二)合并财务报表口径

1.资产结构分析

(1)资产总体结构分析

项目	2015年1-3月/2015年1-3月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
流动资产(亿元)	126.42	121.60	95.86	87.91
货币资金	126.42	121.60	95.86	87.91
应收账款	126.42	121.60	95.86	87.91
其他应收款	126.42	121.60	95.86	87.91
一年内到期的非流动资产	126.42	121.60	95.86	87.91
流动资产合计	126.42	121.60	95.86	87.91
非流动资产	126.42	121.60	95.86	87.91
可供出售金融资产	126.42	121.60	95.86	87.91
长期股权投资	126.42	121.60	95.86	87.91
投资性房地产	126.42	121.60	95.86	87.91
固定资产	126.42	121.60	95.86	87.91
在建工程	126.42	121.60	95.86	87.91
无形资产	126.42	121.60	95.86	87.91
长期待摊费用	126.42	121.60	95.86	87.91
非流动资产合计	126.42	121.60	95.86	87.91
资产总计	126.42	121.60	95.86	87.91

报告期内,随着公司业务稳步开展,公司的资产规模持续增长。2012-2014年末及2015年3月末,公司总资产分别为879,109.33万元、958,564.37万元、1,216,045.29万元和1,264,168.98万元。从资产结构来看,公司的流动资产占总资产的比例较高,报告期内平均占比为86.52%。公司的流动资产主要为货币资金及存货,非流动资产主要为可供出售金融资产、投资性房地产和固定资产。

(2)主要资产情况分析
 ①货币资金
 2012-2014年末及2015年3月末,公司的货币资金分别为164,174.77万元、160,680.86万元、163,422.56万元和180,962.81万元,占总资产的比例平均为15.80%,基本保持稳定。报告期内,公司以稳健经营、稳步开发为指导,公司现金流入及支出基本平衡,持有货币资金相对稳定,符合公司的业务情况及经营策略。

截至2014年末,公司的预付账款为98,073.54万元,其中一年以内的为86,750.06万元。预付账款金额较大的原因是下属公司武汉清能盛置置业有限公司预付土地出让金97.2亿元,截至2014年末尚未取得土地证,后续在2015年取得土地证后将其全部转入存货,除此以外,其他预付款项主要是各项目公司预付工程款。2015年3月末,公司预付款项为2.59亿元。

③其他应收款
 2012-2014年末及2015年3月末,公司的其他应收款分别为96,343.64万元、12,862.95万元、29,349.38万元和21,033.18万元。公司其它应收款核算主要为土地竞买保证金、土地过户契税和其他经营性质往来。