

房地产开发集团公司信用评价指标体系（试行）

2017年6月制

一级指标	二级指标	三级指标	满分值	指标说明及评价标准	自评分
1. 集团客观信用能力 (22)	1.1 企业规模及实力 (11)	净资产规模	3	【指标说明】 考察企业的实有净资产规模，评价企业的经济实力水平。 【评价标准】 ①150 亿以上（3） ②100-150 亿（2） ③50-100 亿（1） ④<50 亿（0.5） 备注：评价区间含下限，下同	
		主营业务收入	3	【指标说明】 考察企业的主营业务收入，评价企业的经济实力水平。 【评价标准】 ①200 亿以上（3） ②100-200 亿（2） ③50-100 亿（1） ④<50 亿（0.5）	
		集团业务覆盖面	3	【指标说明】 考察企业房地产开发业务的地区覆盖面，评价企业的知名度和影响力。 【评价标准】 ①覆盖全国 15 个以上地级城市（含 15 个，下同）（3） ②覆盖全国 10 个以上地级城市（2） ③覆盖全国 5 个以上地级城市（1） ④覆盖全国 5 个以下地级城市（0.5）	
		集团发展年限	2	【指标说明】 考察集团成立年限，评价其行业地位及发展稳定。 【评价标准】 ①成立时间超过 20 年（2） ②成立时间超过 10 年（1） ③成立时间超过 5 年（0.5） ④成立时间不足 5 年（0.1）	

1.2 公司管理与治理 (11)	内控水平	4	<p>【指标说明】考察企业机构设置、规章制度等方面建设、执行及内部操作规范情况，评价企业内控管理的完备性、科学性。</p> <p>【评价标准】①集团对区域公司进行管理、考核、奖惩、资金管控、人事任免等各项制度健全，制度执行过程均有留痕（4）</p> <p>②集团对区域公司进行管理、考核、奖惩、资金管控、人事任免等各项制度健全，但有 1-2 项制度在执行过程中无留痕（2.5）</p> <p>③集团对区域公司进行管理、考核、奖惩、资金管控、人事任免等各项制度健全，但有 3-4 项制度在执行过程中无留痕（1.5）</p> <p>④集团对区域公司进行管理、考核、奖惩、资金管控、人事任免等各项制度不健全，制度在执行过程中基本无留痕（0）</p>	
	风控水平	4	<p>【指标说明】考察企业风险控制体系的完善性，评价企业在经营风险、财务风险及法律风险等方面的控制水平。</p> <p>【评价标准】A: ①建立了全流程的风险识别、度量、处理、预警机制，有相关风险管理制度（3）</p> <p>②风险控制体系缺少 1-2 项相关机制，相关风险管理制度不全面（2）</p> <p>③基本无风险控制体系及相关制度（0）</p> <p>B: ①建立有风控相关部门，配有相关人员（1）</p> <p>②未建立风控部门，但配有相关人员从事相关工作（0.5）</p> <p>③基本无风控相关部门及人员（0）</p> <p>上述分 A、B 两方面进行评价，最低 0 分。</p>	
	股东分红情况	3	<p>【指标说明】考察企业是否按规定每年向股东分红，评价企业保障股东权益的能力。</p> <p>【评价标准】①连续 3 年分红（3）</p> <p>②有 2 年分红（2）</p> <p>③有 1 年分红（1）</p> <p>④未分红，但有股东大会决议（0.5）</p> <p>⑤对股东权益无保障能力（0）</p>	

2. 财务状况 指标 (35)	2.1 盈利能力 (9)	销售净利率	6	<p>【指标说明】考察企业三年平均销售净利率水平，评价企业的盈利能力。</p> <p>【评价标准】①10%以上 (6) ②7%-10% (5) ③4%-7% (3) ④1%-4% (1) ⑤<1% (0.5)</p>	
		净资产收益率	3	<p>【指标说明】考察企业三年平均净资产收益率水平，评价企业的盈利能力。</p> <p>【评价标准】①10%以上 (3) ②8%-10% (2.5) ③5%-8% (2) ④1%-5% (1) ⑤<1% (0.1)</p>	
	2.2 偿债能力 (9)	流动比率	2	<p>【指标说明】重点考察企业最近一年流动比率水平，并结合近三年流动比率变化情况评价企业的短期偿债能力。</p> <p>【评价标准】①2 以上 (2) ②1.5-2 (1.5) ③1-1.5 (1) ④0.5-1 (0.5) ⑤<0.5 (0.1)</p>	
		速动比率	2	<p>【指标说明】重点考察企业最近一年速动比率水平，并结合近三年速动比率变化情况评价企业的短期偿债能力。</p> <p>【评价标准】①1 以上 (2) ②0.8-1 (1.5) ③0.6-0.8 (1) ④0.4-0.6 (0.5) ⑤<0.4 (0.1)</p>	
		资产负债比率	3	<p>【指标说明】考察企业三年平均资产负债率水平，评价企业的长期偿</p>	

				债能力。 【评价标准】 ①60%以下 (3) ②60%-70% (2.5) ③70%-80% (2) ④80%-90% (1) ⑤>90% (0)	
		偿债备付率	2	【指标说明】 考察企业最近一年偿本付息的资金与应还本息比率，评价企业的偿债能力。 【评价标准】 ①1.2 以上 (2) ②1.1-1.2 (1) ③1.0-1.1 (0.5) ④<1 (0)	
	2.3 融资能力 (3)	融资情况	3	【指标说明】 考察企业能够获得的包括但不限于股权质押、增资扩股、私募、银行贷款、债券融资、租赁融资、信用担保融资等融资方式，考察企业融资渠道的多样性，评价企业的融资能力。 【评价标准】 直接融资：①在国内或国外上市 (1) ②未在国内或国外上市 (0) 间接融资：①融资方式在 3 种及以上 (2) ②融资方式在 2 种及以上 (1.5) ③融资方式仅 1 种及以上 (1) ④无任何方式的融资渠道 (0)	
	2.4 营运能力 (2)	总资产周转率	2	【指标说明】 考察企业的总资产周转率水平，评价企业的经济运行能力。 【评价标准】 ①0.6 次以上 (2) ②0.4-0.6 次 (1.5) ③0.2-0.4 次 (1) ④0.1-0.2 次 (0.5) ⑤<0.1 次 (0.1)	
	2.5 发展能力	营业收入增长率	3	【指标说明】 考察企业近三年营业收入复合增长率水平，评价企业的	

	(6)			<p>发展能力。</p> <p>【评价标准】①15%以上 (3) ②10%-15% (2) ③5%-10% (1) ④2%-5% (0.5) ⑤<2% (0.1)</p>	
		净资产增长率	3	<p>【指标说明】考察企业近三年净资产复合增长率水平，评价企业的发展能力。</p> <p>【评价标准】①15%以上 (3) ②10%-15% (2) ③5%-10% (1) ④2%-5% (0.5) ⑤<2% (0.1)</p>	
	2.6 现金流管理能力 (6)	盈余现金保障倍数	3	<p>【指标说明】考察企业近三年盈余现金保障倍数，评价企业收益的质量。</p> <p>【评价标准】①1 以上 (3) ②0.8-1 (2.5) ③0.6-0.8 (2) ④0.4-0.6 (1) ⑤<0.4 (0.5)</p>	
		主营业务收现比率	3	<p>【指标说明】考察企业近三年主营业务收现比率，评价企业当期主营业务收入的变现能力。</p> <p>【评价标准】①120%以上 (3) ②100%-120% (2) ③60%-100% (1.5) ④40%-60% (1) ⑤<40% (0.5)</p>	

3. 信用建设与管理 (30)	3.1 信用管理 (16)	信用管理职能设置	4	<p>【指标说明】考察企业是否建立了信用管理相关制度、信用管理职能及流程是否健全、是否配备有专职信用管理人员，评价其在信用建设方面的成熟度。</p> <p>【评价标准】①建立了信用管理相关部门或在相关部门设立专门信用管理岗位，并配备负责人和专职人员，且信用管理职能设定及流程清晰（4）</p> <p>②未在相关部门设立专门信用管理岗位，但配有专职人员，信用管理职能设定及流程较清晰（3）</p> <p>③未设立专门信用管理岗位，也未配有专职人员，有简单的信用管理职能及流程（2）</p> <p>④无信用管理相关部门及从事信用管理相关工作的人员，信用管理职能设定及流程不健全（0）</p>	
		信用制度健全情况	4	<p>【指标说明】考察企业是否建立信用管理相关制度，包括但不限于合作方资信档案管理制度、授信管理制度、应付账款管理制度、信用风险处置等制度，评价企业信用管理制度的完善性。</p> <p>【评价标准】①有4项及以上相关管理制度（4）</p> <p>②有3项及以上相关管理制度（3）</p> <p>③有2项及以上相关管理制度（2）</p> <p>④有1项及以上相关管理制度（1）</p> <p>⑤无任何相关管理制度（0）</p>	
		信用制度执行情况	4	<p>【指标说明】考察企业对信用管理制度执行情况，评价企业信用职能执行是否到位。</p> <p>【评价标准】①认真执行企业信用管理制度且过程有留痕，处理有结果；近三年在信用建设方面的工作持续开展（4）</p> <p>②认真执行企业信用管理制度且过程有留痕，处理有结果；近两年在信用建设方面的工作持续开展（3）</p> <p>③执行企业信用管理制度且过程有留痕，处理有结果；近一年在信用建设方面的工作有一定进展（2）</p> <p>④不能按照信用管理制度贯彻实施且近三年在信用建设</p>	

				方面基本无相关进展（0）	
		对下属公司的信用管理情况	4	<p>【指标说明】考察企业对下属公司信用管理体系建立、贯彻、实施及管理情况，评价其信用管理职能实施表现。</p> <p>【评价标准】①能够指导下属企业建立、落实信用管理工作，对下属企业实施的信用管理标准统一，过程有留痕，处理有结果（4）</p> <p>②能够指导下属企业建立、落实信用管理工作，过程能够较好留痕，处理有结果（3）</p> <p>③指导下属企业简单开展信用管理工作，过程留痕和处理结果不详细（2）</p> <p>④未对下属企业信用管理工作有指导，过程无留痕，处理无结果（0）</p>	
3.2 第三方信用信息 (10)		公共信用记录	6	<p>【指标说明】考察企业近三年在相关主管部门（金融机构、工商、税务、消协、住建部门、国土管理部门、房屋管理部门、质监部门、安监部门）、消费者权益保护部门等官方公开信用情况，评价其在政府信用方面的表现。</p> <p>【评价标准】①在各机构、监管部门及其他第三方官方公开信息无不良记录（6）</p> <p>②在各机构、监管部门及其他第三方官方公开信息出现过不良记录，且目前已纠正（3）</p> <p>③在各机构、监管部门及其他第三方官方公开信息出现过不良记录，且未纠正（0）</p>	
		司法信用记录	4	<p>【指标说明】考察企业近三年被执行人、失信被执行人、法院判决、法院公告记录信息，评价其在司法信用方面的表现。</p> <p>【评价标准】①在司法机关官方渠道无不良记录（4）</p> <p>②在司法机关官方渠道有过不良信息记录，但情节较轻（2）</p> <p>③在司法机关官方渠道有一项以上不良信息，且情节严</p>	

				重（0） 备注：情节严重是指涉及金额大，影响范围广，被列入失信被执行人名单或其他黑名单等情况	
	3.3 企业自律表现 (4)	遵守行规表现	2	<p>【指标说明】考察企业在行业协会的相关信息，评价企业履行会员义务、做出突出贡献的表现。</p> <p>【评价标准】①积极参与国家行业主管部门及行业协会倡导的行业规范和承诺制度，遵守行业规范且签署信用承诺，无不良记录（2） ②积极参与省级行业主管部门及行业协会倡导的行业规范和承诺制度，遵守行业规范且签署信用承诺，无不良记录（1） ③出现过违反行业规范行为，且情节严重（0）</p>	
		社会舆情监测	2	<p>【指标说明】考察企业近三年是否被曝光过对社会造成恶劣影响的重大不良事件、对下属公司出现负面舆情的应对措施，评价企业诚信经营及集团的舆情管控能力。</p> <p>【评价标准】①对下属公司舆情进行监测，对负面舆情能够及时应对或进行相关说明，具有良好的舆情处理机制（2） ②对下属公司舆情进行监测，对负面舆情有一定的处理能力但处理效果不佳（1） ③基本无相关舆情监测机制，对负面舆情基本无处理机制（0）</p>	
4. 履行社会责任情况 (13)	4.1 保护消费者权益 (4)	消费者服务	4	<p>【指标说明】考察企业为消费者服务方面所做的工作，评价企业对消费者权益的保护力度。</p> <p>【评价标准】①设置有消费者服务、维权等机构或配置负责人和专职人员，消费者投诉反馈及处理机制流畅、高效，过程有留痕，处理有结果（4） ②有专职人员负责消费者投诉，过程有留痕，处理有结果（3） ③有专职人员负责消费者投诉，过程留痕及处理结果不详细（1） ④基本无消费者服务机制（0）</p>	

	4.2 社会责任承担情况 (5)	社会公益	5	<p>【指标说明】考察企业近三年参与扶贫及其他公益慈善活动的数量、规模，评价企业承担社会责任情况。</p> <p>【评价标准】①参与扶贫活动或其他公益慈善活动 4 次及以上，累计金额在 500 万元以上 (5) ②参与扶贫活动或其他公益慈善活动 3 次及以上，累计金额在 300 万元以上 (3) ③参与扶贫活动或其他公益慈善活动 2 次及以上 (1) ④未参与过任何公益活动 (0)</p>	
	4.3 荣誉情况 (4)	获得荣誉情况	4	<p>【指标说明】考察企业以集团名义在中国房地产业协会、经国家批准有权颁布相关奖项的政府部门及相关行业组织获得的荣誉及奖项情况，评价企业信用方面的表现。</p> <p>【评价标准】①集团获得省、部级以上荣誉奖项 4 个及以上 (4) ②集团获得省、部级以上荣誉奖项 4 个以下 (2) ③集团未获得任何省、部级以上荣誉奖项 (0)</p>	
调整因素					
调整因素			调整分数	备注	
	中国房地产开发企业 500 强		3	由中国房地产业协会发布；三年均入围；三年的平均名次及对应得分如下： [1, 80] 名得 3 分 (80, 150] 名得 2.5 分 (150, 250] 名得 2 分 (250, 350] 名得 1.5 分 (350, 450] 名得 1 分 (450, 500] 名得 0.5 分	
	近三年连续发布了社会责任报告或诚信报告		2.5	企业连续三年发布社会责任报告或诚信报告得 2.5 分 企业连续二年发布社会责任报告或诚信报告得 2 分 企业连续一年发布社会责任报告或诚信报告得 1 分	
	在绿色建筑节能环保方面投入较大，具有良好		2	参考中华人民共和国国家标准《绿色建筑评价标准》	

	成果，作为国家积极推广的标杆企业			
	房地产开发业务区域跨省	1.5	集团或其区域公司房地产开发业务在集团经营地以外 5 个以上省份开展得 1.5 分 集团或其区域公司房地产开发业务在集团经营地以外 2-5 个省份开展得 1 分 集团或其区域公司房地产开发业务在集团经营地以外 2 个以下省份开展得 0.5 分	
征信记录	在中国人民银行征信记录有不良记录	-4	企业在中国人民银行征信系统有 3 条以上不良记录-4 企业在中国人民银行征信系统有 1 条以上不良记录-2	
财务报告质量	参评企业财务审计报告持有保留意见	-1	会计师事务所对参评企业财务报表出具保留意见	
	参评企业提供的财务报表有 1 年未经审计部门审计	-2		
对外担保	参评企业对外提供的有效担保额占其净资产的比例超过 50%	-2		
一票否决条件				
三年财报未经审计，审计机构出具否定意见或无法表示意见的审计报告				
所属的区域公司出现重大经营问题导致区域公司无法维系经营面临关闭				
集团法定代表人或执行合伙人、主要股东或合伙人被依法追究刑事责任				
被有关机关或行业协会认定，采取不正当手段恶性竞争，严重损害行业或同行声誉、利益的，在投标过程中串标、围标等舞弊行为				
威胁、恐吓、殴打行政执法人员或者采取其他方式阻碍行政执法人员依法履行职责				
在贷款、担保等融资活动中出现重大失信行为				
三年内有偷、逃、抗税记录				
近三年发生特别重大安全事故（伤亡在 30 人以上），造成重大影响的				

房地产开发集团公司信用评价指标体系说明

一、指标体系适用范围

1、“集团公司”评价范围定义：

指具有在工商部门合法登记注册的集团法人主体，在 5 个及以上不同省、市拥有独立法人且主营业务为房地产开发业务的控股子公司或区域公司（以下简称区域公司）（不包含项目公司）的集团企业。参评的集团公司需具有以下职能：

- （1）制定总体战略发展规划和年度计划，
- （2）制定和实施各项管理制度，并对下属公司进行考核；
- （3）对内外部资源统一管控和协调，对下属公司进行资金管控；
- （4）对下属企业的人事任免及奖惩，
- （5）有统一的集团公司品牌。

2、集团公司参加评价时，其所属全部从事房地产开发的区域公司均须按照《房地产行业（开发企业）信用评价指标体系》进行信用评价。

3、集团公司评价结果由全部从事房地产开发的区域公司评价结果的算术平均值和集团公司评价得分按 6:4 比例确定。

二、相关财务比率计算公式

指标	计算公式
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计
销售净利润率	净利润/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/平均净资产×100%
总资产周转率	主营业务收入/平均资产总额
资产负债率	负债总额/资产总额*100%，剔除预收账款和对应资产
平均偿债备付率	集团可用于还本付息的资金/当期应还本付息的金额 其中，可用于还本付息的资金 = 税前利润 + 折旧摊销-企业所得税
营业收入增长率	$[(企业最后一年营业收入/首年营业收入)^{(1/(年数-1))}-1] \times 100\%$
净资产增长率	$[(企业最后一年末净资产/首年末净资产)^{(1/(年数-1))}-1] \times 100\%$
主营业务收现比率	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入
盈余现金保障倍数	经营活动产生的现金流量净额/净利润

三、关于绩效评价标准的说明

本指标体系中财务绩效评价标准的制定，主要以中国房地产业协会及上海易居房地产研究院中国房地产评测中心发布的中国房地产开发企业 500 强测评研究报告、中国房地产上市公司测评研究报告为依据，参考了国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》、Wind 数据库中上市房地产开发企业的相关数据及信息。