

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2023】314号

中证鹏元关于关注格力地产股份有限公司 收到中国证监会立案告知书等事项的公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”或“公司”，股票代码：600185.SH）及其发行的下述债券开展评级：

债券简称	上一次评级时间	上一次评级结果		
		主体等级	债项等级	评级展望
22 格地 02	2023 年 6 月 14 日	AA	AA+	稳定
18 格地 02	2023 年 6 月 14 日	AA	AAA	稳定
18 格地 03	2023 年 6 月 14 日	AA	AAA	稳定

公司于 2023 年 7 月 13 日发布《格力地产股份有限公司关于收到中国证监会立案告知书的公告》，因公司涉嫌信息披露违反法律法规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）决定对公司立案。

根据公司于 2023 年 7 月 13 日发布的《格力地产股份有限公司 2023 年半年度业绩预告》，预计 2023 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润为-1.96 亿元到-2.35 亿元，同期归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为-1.91 亿元到-2.30 亿元，同比减少 303.90%到 344.68%，且出现亏损。公司本次业绩预亏的主要原因系房地产业务结转收入较上年同期减少及对出现减值迹象的长期股权

投资计提资产减值准备所致。

根据公司 2023 年 7 月 17 日发布的《格力地产股份有限公司关于前期会计差错更正的公告》，公司发现下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司 2018-2021 年度未能准确估算存货的预期未来售价，现予以更正，采用追溯重述法补提 2018-2021 度存货跌价准备，并由此导致 2022 年年初存货、未分配利润和 2022 年度资产减值损失需做相应调减。追溯调整将导致公司 2018-2021 年年度归属于母公司所有者的净利润分别变动-4.42 亿元、-0.03 亿元、-1.63 亿元和-0.19 亿元，分别占更正前公司 2018-2021 年年度归属于母公司所有者的净利润的-86.21%、-0.58%、-29.10%、-4.10%；并由此导致 2022 年年度归属于母公司所有者的净利润调增 6.26 亿元，占更正前 2022 年归属于母公司所有者的净利润的-23.34%。

同时中证鹏元关注到，受前期积压需求集中释放和房企积极推盘作用下，国内房地产市场表现有所修复但复苏动能疲弱，2023 年 1-6 月全国商品房销售面积同比下降 5.3%，销售金额同比增长 1.1%。当前国内房地产行业信心不足、投资开工持续低迷，公司主要待售资源集中分布于珠海市、上海市等地区，项目区域集中度较高，2023 年以来珠海市房地产市场表现相对弱势，预计短期内公司销售业绩仍将承压。

公司整体经营杠杆水平较高，现金短期债务比持续处于较低水平。公司作为珠海市国资委下属上市房企，融资渠道相对通畅，可为短期内资金周转提供一定保障，但考虑到后续债务偿还和项目开发建设资金需要，公司面临较大的偿债压力。

中证鹏元将密切关注中国证监会的立案调查结果、公司房地产项目销售回款及再融资情况，并持续跟踪以上事项对公司主体信用等级、评级展望以及“18 格地 02”、“18 格地 03”及“22 格地 02”信用等级可能产生的影响。

特此公告。

中证鹏元资信评估股份有限公司

二〇二三年七月二十五日