

# 中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2024】215号

## 中证鹏元关于关注正兴隆房地产（深圳）有限公司 2023 年年度业绩亏损事项的公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对正兴隆房地产（深圳）有限公司（以下简称“正兴隆”或公司）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
21 绿景 01	2023 年 6 月 20 日	AA	AA+	稳定
21 绿景 02	2023 年 6 月 20 日	AA	AA+	稳定

根据公司发布的 2023 年公司债券年度报告，2023 年公司实现营业收入 18.96 亿元，同比下降 9.77%，归属于母公司所有者的净利润亏损 7.18 亿元，同比下降 1372.32%，净资产由 2022 年末的 119.48 亿元降低至 2023 年末的 85.97 亿元。

公司主营业务分为商品房销售、租金收入及综合服务三部分，其中商品房销售收入占比较高，因往年结转较多收入的珠海喜悦荟项目已进入尾盘阶段，2023 年商品房销售收入同比降低 23.99%，致使营业收入下滑。盈利能力方面，因 2023 年主要确权收入的项目化州绿景国际花城 G1 区人防工程面积占比较高导致当年度确权成本增加，毛利率降低，同时公司持有的投资性房地产减值 7.49 亿元（非现金损益），公司由盈转亏。2023 年公司对股东分配利润 26.32 亿元，叠加 2023 年亏损金额，所有者权益同比下降 28.05%。

截至本公告出具日，21 绿景 01 和 21 绿景 02 的债券余额分别为 8.46 亿元和 1.30 亿元，行权日分别为 2024 年 8 月 17 日和 2025 年 8 月 17 日。考虑到房地产行业景气度较低，销售仍处于探底阶段，未来一段时间公司经营业绩仍将承压，公司面临较大的债务偿还压力。

中证鹏元将密切关注公司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“21 绿景 01”、“21 绿景 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

二〇二四年五月十日