

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2024】318号

中证鹏元关于关注格力地产股份有限公司拟调整资产重组方案及2024年半年度业绩预亏的公告

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。除评级委托关系外，中证鹏元及评级从业人员与公司不存在任何足以影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

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	2024年6月27日	AA	AA+	稳定

公司原计划通过发行股份及支付现金的方式购买珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“珠海免税集团”）全体股东持有的珠海免税集团100%股权（以下简称“原重组方案”）。

2024年7月8日公司出具公告称，2024年7月6日公司第八届董事会第二十三次会议审议通过了《关于撤回发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项申请文件并拟对原重组方案进行重大调整的议案》，同意公司撤回申请文件，并在调整方案后重新披露。上述事项已得到珠海市人民政府国有资产监督管理委员会原则性同意。

公司基于逐步退出房地产开发业务，实现主业转型的战略考量，

拟调整资产重组方案，通过置出所持有的上海、重庆、三亚等地房地产开发业务对应的资产负债及公司相关的对外债务，置入珠海免税集团不低于 51% 股权，如存在估值差额部分将以现金方式补足。调整后的方案不涉及发行股份或配套募集资金的行为，具体资产范围尚需进一步协商确定。

此外，根据公司公告的《2024 年半年度业绩预告》，公司预计 2024 年上半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为 -59,541.00 万元到 -77,072.00 万元，较上年同期下降 38,862.60 万元到 56,393.60 万元，同比下降 187.94% 到 272.72%。公司业绩预亏的主要原因系：（1）报告期内，房地产项目结转毛利率下降；（2）结合当前市场情况，公司拟对可能发生减值损失的存货、长期股权投资等计提资产减值准备，同时投资性房地产公允价值有所下降。

中证鹏元关注到，截至 2024 年 3 月末，公司主要在售房地产项目剩余待售面积为 42.93 万平方米，其中珠海地区项目的待售面积为 28.90 万平方米，主要包括格力海岸项目、创新海岸项目（格力海云居）等，公司主要待售资源区域集中度较高，2023 年以来珠海市房地产市场表现仍相对弱势，2024 年 1-5 月珠海市商品房销售面积同比下降 35.8%，此次拟置换方案预计仍将保留珠海地区房地产开发业务，未来公司房地产销售业绩和回款仍将承压。

中证鹏元认为，此次资产重组有助于公司实现从房地产业务向免税业务为主转型，在房地产下行周期中收缩异地房地产业务发展战略，有利于缓解公司债务压力，增强抗风险能力。重组方案须经公司董事会、股东大会审议及获得相关法律法规要求的批准后才可实施，交易的最终方案及获批时间尚不确定，中证鹏元将持续关注本次交易

审批及实施进展，以及公司后续经营和财务状况的变化。

中证鹏元决定维持公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，“22 格地 02”信用等级为 AA+，评级结果有效期为 2024 年 7 月 12 日起至“22 格地 02”存续期，并持续跟踪以上事项对公司主体信用等级、评级展望以及“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

二〇二四年七月十五日

附表 本次评级模型打分表及结果

评分要素	评分指标	指标评分	评分要素	评分指标	指标评分
业务状况	宏观环境	4	财务状况	初步财务状况	2/极大
	行业&运营风险状况	5/强		杠杆状况	3.25/较大
	行业风险	3		净负债率	1
	经营状况	4.05/强		EBITDA 利息保障倍数	1
	经营规模	3		剔除预收款项的资产 负债率	2
	产品、服务和技 术	6		OCF/净债务	9
	品牌形象和市 场份额	4		杠杆状况调整分	0
	经营效率	3		盈利状况	非常弱
	业务多样性	5		盈利趋势与波动性	表现不佳
				盈利水平	2
		流动性状况	4		
		流动性比率	1		
		获取流动性资源的能力	较强		
业务状况评估结果		5/强	财务状况评估结果		2/极大
指示性信用评分					bbb-
调整因素	ESG 因素				0
	重大特殊事项				0
	补充调整				0
个体信用状况					bbb-
外部特殊支持					7
主体信用等级					AA

注：（1）本次评级采用评级方法模型为：房地产开发企业信用评级方法和模型（版本号：cspy_ffmx_2023V1.0）、外部特殊支持评价方法和模型（版本号：cspy_ffmx_2022V1.0）；（2）各指标得分越高，表示表现越好；（3）公司是珠海投资控股有限公司（以下简称“珠海投控”）的核心子公司，中证鹏元认为公司对珠海投控极其重要，在公司面临债务困难时，珠海投控提供支持的意愿几乎肯定。