

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2024】389号

中证鹏元关于关注正兴隆房地产（深圳）有限公司

2024 年半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。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
21 绿景 01	2024 年 6 月 27 日	AA	AA+	稳定
21 绿景 02	2024 年 6 月 27 日	AA	AA+	稳定

根据公司发布的 2024 年公司债券半年度报告，2024 年上半年公司实现营业收入 21.81 亿元，同比增长 68.34%，归属于母公司所有者的净利润亏损 4.25 亿元，同比转亏。公司利润主要受经营性业务利润、公允价值变动损益影响，本期业绩亏损的主要原因是：（1）2024 年 4 月，公司以 8.14 亿元对价将绿景佐岭虹湾购物中心（以下简称“虹湾商业”）出售，虹湾商业于 2023 年末账面价值约 12.79 亿元，出售事项形成了一定规模的亏损，2024 年 1-6 月公允价值变动亏损 4.83 亿元。（2）2024 年 1-6 月公司房地产销售毛利率仅为 1.91%，同比下降 16.92 个百分点，主因当期结算的项目红树湾壹号二期（尚悦府）住宅有约九成为返迁房，分摊到可售单位的建造成本

相对较高，拉低了上半年结转收入的房地产开发业务的毛利率。

截至本公告出具日，21 绿景 01 债券余额为 8.46 亿元，到期日为 2026 年 8 月 17 日，21 绿景 02 债券余额 1.30 亿元，下一行权日为 2025 年 8 月 18 日。考虑到房地产市场仍在探底，2024 年上半年公司实现合约销售额 3.14 亿元，为 2023 年全年销售额的 23.38%，公司业绩及现金流承压，债务偿还压力持续加大。

考虑到公司持有物业资产质量优，2024 年上半年实现租金收入 2.50 亿元，平均出租率 88.96%，虹湾商业出售亦为公司贡献一定现金流，中证鹏元决定维持公司主体信用等级为 AA，评级展望维持为稳定，“21 绿景 01”信用等级维持为 AA+，“21 绿景 02”信用等级维持为 AA+，评级结果有效期为 2024 年 9 月 9 日至“21 绿景 01”、“21 绿景 02”存续期。同时中证鹏元将密切关注公司销售及回款情况，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

二〇二四年九月九日

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	4/较大
	行业&运营风险状况	4/中等		杠杆状况	4.90/中等
	行业风险	3		净负债率	6
	经营状况	4/中等		EBITDA 利息保障倍数	3
	经营规模	2		剔除预收款项的资产负债率	4
	产品、服务和技术	6		OCF/净债务	6
	品牌形象和市场份额	4		杠杆状况调整分	0
	经营效率	5		盈利状况	弱
	业务多样性	4		盈利趋势与波动性	表现不佳
				盈利水平	3
				流动性状况	3
				流动性比率	2
				获取流动性资源的能力	一般
业务状况评估结果		4/中等	财务状况评估结果		3/非常大
指示性信用评级					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					5
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）公司为绿景（中国）地产投资有限公司（以下简称“绿景中国”）全资子公司，是绿景中国旗下综合地产开发平台，业务重要性很高，中证鹏元认为在公司面临债务困难时，绿景中国提供特殊支持的意愿非常强。同时，中证鹏元认为绿景中国主要从事房地产开发和商业运营业务，区域布局集中在以深圳为主的粤港澳大湾区，在粤港澳大湾区城市更新领域具备品牌、经验和资源优势，其提供支持的能力很强。基于此，公司主体级别在公司个体信用状况基础上上调 5 个子级。