

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2024】486 号

中证鹏元关于关注正兴隆房地产（深圳）有限公司欠缴税款事项的公告

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 9 月 9 日	AA	AA+	稳定
21 绿景 02	2024 年 9 月 9 日	AA	AA+	稳定

根据国家税务局深圳市福田区税务局 2024 年 10 月 23 日发布的欠税公告显示，截至 2024 年 9 月 30 日，正兴隆欠缴企业所得税 0.79 亿元。经向公司了解，造成这一情况的主要原因是公司大量资金用于保障项目建设及运营，流动性压力增大。

公司是绿景（中国）地产投资有限公司（以下简称“绿景中国地产”，证券代码 0095.HK）旗下综合房地产开发平台。绿景中国地产体系下重点建设项目为绿景白石洲璟庭、化州绿景国际花城，受预售资金监管、项目去化进度较慢、建设资金需求较大、运营成本相对刚性等影响，绿景中国地产及公司面临较大的资金压力。

考虑到公司持有一定规模的优质商业物业，租金收入稳定，极端

情况下亦可通过资产出售获取现金流。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 11 月 5 日至“21 绿景 01”、“21 绿景 02”存续期。

中证鹏元将密切关注绿景中国地产体系内在售项目的销售及回款情况、滞纳税款缴纳情况，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

二〇二四年十一月五日

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	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
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					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全资子公司，是绿景中国地产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，绿景中国地产提供特殊支持的意愿非常强。同时，中证鹏元认为绿景中国地产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，在公司个体信用状况基础上上调 5 个子级；（4）各指标得分越高，表示表现越好。