

信用评级公告

联合〔2021〕3196号

联合资信评估股份有限公司关于下调

中国泛海控股集团有限公司及其发行的“20 泛海 G1”“18 泛海 G1”“18 泛海 G2”“15 泛海 03”“11 中国泛海债 02/11 泛海 02”信用等级的公告

中国泛海控股集团有限公司（以下简称“公司”或“泛海控股”）委托联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对泛海控股主体及相关债项进行了信用评级。中国泛海控股集团有限公司公开发行且目前尚在存续期的债券有“20 泛海 G1”“18 泛海 G1”“18 泛海 G2”“15 泛海 03”“11 中国泛海债 02/11 泛海 02”（详见下表）。截至本公告出具日，上述债券剩余本金合计 40.33 亿元。

表 1 截至公告出具日公司公开发行存续债券情况表（单位：亿元）

债券简称	起息日	期限	余额
20 泛海 G1	2020-06-17	5 年(2+1+2)	3.00
18 泛海 G1	2018-06-05	5 年(3+2)	10.00
18 泛海 G2	2018-06-14	5 年	17.00
15 泛海 03	2015-09-21	6 年(3+3)	0.33
11 中国泛海债 02/11 泛海 02	2011-12-13	10 年(5+5)	10.00
合计			40.33

资料来源：wind

作为上述债券的资信评级机构，联合资信开展不定期跟踪评级并于 2020 年 9 月 11 日发布公告，维持公司主体长期信用等级和“20 泛海 G1”“18 泛海 G1”“18 泛海 G2”“15 泛海 03”“11 中国泛海债 02/11 泛海 02”的信用等级为 AA⁺，并将评级展望由“稳定”调整为“负面”。

2020 年，公司实现营业总收入 204.41 亿元，信用减值损失 25.38 亿元，资产减值损失 20.59 亿元，利润总额-61.31 亿元，出现巨额亏损。截至 2020 年底，公司资产负债率为 79.91%，全部债务资本化比率为 70.86%。截至 2021 年 1 月 29 日，泛海控股本部将于 2021 年到期及行权的债券合计金额为 121.10 亿元，泛海股份将于 2021 年到期及行权的境内外债券合计金额为 87.89 亿元，集中

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

Editorial Office Address: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing

电话 (Tel): (010) 85679696 | 邮箱 (Email): jianhe@lhratings.com | 传真 (Fax): (010) 85679228

网址 (Website): www.lhratings.com | 邮编 (Postal Code): 100022



兑付压力大，流动性紧张。

公司位于美国旧金山 First Street 和 Mission Street 的相关境外资产（以下简称“旧金山项目”）处置事项原定尽职调查截止日期为 2020 年 6 月 30 日，后受新冠肺炎疫情的影响，将尽调时间延长至 2020 年 9 月 30 日。但新冠肺炎疫情对旧金山项目所在地美国的影响范围和持续时间远超预计，尽调工作再次延期至 2020 年 12 月 31 日。根据下属上市公司泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海股份”）12 月 31 日公告，因受美国新冠肺炎疫情的影响，尽职调查长期难以正常开展，双方协商不再延期，框架协议于 2020 年 12 月 31 日到期终止。旧金山项目处置事项的终止以及其余境外项目推进速度较慢，对公司资产流动性造成较大不利影响。境内房地产项目作为公司重要的利润和经营活动资金来源，2020 年销售情况受新冠肺炎疫情影响较大，武汉中央商务区项目结算收入未达预期。公司境内房地产项目主要集中于武汉，由于资产出售和商业项目去化进展存在不确定性，短期内资金回流速度或较慢。

根据武汉市 2020 年三季度欠税公告清册显示，截至 2020 年 10 月 29 日，公司下属子公司武汉中央商务区股份有限公司累计欠税金额共计 3.53 亿元；公司下属重要子公司中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）存在诉讼纠纷，民生信托针对个别风险项目审慎计提了公允价值损失和减值准备。2021 年以来，公司频繁出现诉讼纠纷，根据公开平台查询，公司及下属子公司存在多笔被执行人记录且金额较大。公司本部及部分下属子公司面临经营和诉讼风险，后续业务开展或将受到不利影响。

综上，泛海控股 2021 年将持续面临集中兑付压力，且资产流动性减弱，出售资产筹措资金方案可行性降低，近期公司涉诉及被执行记录明显增多，综合评估，联合资信决定将泛海控股主体长期信用等级由 AA⁺下调至 AA⁻，并将“20 泛海 G1”“18 泛海 G1”“18 泛海 G2”“15 泛海 03”“11 中国泛海债 02/11 泛海 02”的信用等级由 AA⁺下调至 AA⁻，评级展望为“负面”。联合资信将持续关注公司的经营和财务状况，以及相关事件的进展，及时动态评估并揭示公司主体及存续债券的信用水平。

