

债券代码：162797.SH
债券代码：166109.SH
债券代码：166612.SH
债券代码：163638.SH
债券代码：163688.SH

债券简称：19 深业 01
债券简称：20 深业 01
债券简称：20 深业 02
债券简称：20 深业 03
债券简称：20 深业 04

深圳深业物流集团股份有限公司关于信用评级发生调整的公告

一、评级调整情况

深圳深业物流集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 6 月 29 日收到联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司及相关债券的跟踪评级报告，下调公司主体长期信用等级及相关债项信用等级为“AA”，评级展望为“稳定”。

（一）评级机构名称。

联合资信评估股份有限公司。

（二）调整或终止对象。

本次跟踪评级对象为深圳深业物流集团股份有限公司。

涉及的债券信息如下：

1、深圳深业物流集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期），简称“19 深业 01”，债券代码：162797.SH；

2、深圳深业物流集团股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期），简称“20 深业 01”，债券代码：166109.SH；

3、深圳深业物流集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期），简称“20 深业 03”，债券代码：163638.SH；

4、深圳深业物流集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期），简称“20 深业 04”，债券代码：163688.SH。

（三）调整前后的评级结论。

1、调整前评级结论：

2020 年 3 月 14 日，联合资信确定深圳深业物流集团股份有限公司（以下简称“公司”）的主体长期信用等级为 AA+，“20 深业 03”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2020年6月17日，联合资信确定公司的主体长期信用等级为AA+，“20深业04”信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2020年6月19日，联合资信确定公司的主体长期信用等级为AA+，“19深业01”和“20深业01”信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2、调整后评级结论

2021年6月29日，联合资信确定公司主体长期信用等级下调为AA，“19深业01”、“20深业01”、“20深业03”和“20深业04”信用等级下调为AA，评级展望为稳定。

（四）调整或终止时间及原因。

本次评级调整日期为：2021年6月29日。

本次评级调整原因：2020年，公司进行业务转型，新增物业周边、零售业务且大力发展现代物流综合业务，物流业务规模增长较快，但现代物流综合业务主要为贸易类业务，风险较大且毛利率处于较低水平。2020年，公司自持物业深业物流中心部分客户免租期到期导致租金收入有所增长。但目前公司短期债务压力较大，货币资金规模不足，且未来拟在物流业务投资规模较大。同时，公司新业务盈利能力较弱，综合毛利率有所下降，财务费用侵蚀利润，盈利依赖投资性房地产评估增值及投资收益；往来款和对外担保规模较大，资产受限规模较大，债务规模增长较快且短期债务规模较大，大力投资物流园区建设存在一定的资金压力以及董事及高级管理人员变动较大等因素对公司信用水平带来的不利影响。

2020年，公司贸易类业务规模持续扩大，相较于自持物业出租业务风险较高。截至2020年底，若考虑回售，公司债将于2021年及2022年大额集中到期，公司往来款规模较大，偿债资金主要依赖往来款，届时将面临一定集中兑付压力。

“20深业03”和“20深业04”的担保方深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”）作为公司的控股股东，资产规模大，业务模式多样化，其所提供的担保对“20深业03”和“20深业04”的按期偿付仍有一定正面作用。

综合评估，联合资信确定下调公司主体长期信用等级为AA，下调“19深业01”、“20深业01”、“20深业03”和“20深业04”的信用等级为AA，评级展望为稳定。

二、影响分析和应对措施

2020 年公司经营活动的现金流入量为 282.93 亿元，为待偿还本金余额（90 亿元）的 3.14 倍，公司目前经营情况稳定，各项业务均正常开展，因此本次评级调整对于公司偿债能力不构成重大不利影响。公司相关债券仅限符合有关规定的专业投资者买入，本次评级调整预计不会对投资者适当性管理造成影响。公司将积极应对，从多方位着手不断改善经营业绩，以降低本次评级调整的影响。

特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《深圳深业物流集团股份有限公司关于信用评级发生调整的公告》之签章页)

深圳深业物流集团股份有限公司



2021年7月2日