

大公下调中弘控股股份有限公司 主体信用等级至 B 的公告

中弘控股股份有限公司（以下简称“中弘股份”）于债券市场发行多期债券。大公于 2018 年 1 月 3 日评定中弘股份主体信用等级为 BBB-，评级展望为负面，“16 中弘 01”信用等级为 BBB-。

大公持续关注中弘股份的经营及财务情况。受房地产调控政策，尤其是 2017 年 3 月北京商办项目调控政策影响，中弘股份御马坊项目和夏各庄项目（商业部分）销售停滞，且 2016 年已销售的御马坊项目在 2017 年和 2018 年一季度大量退房，其他区域项目同比销售收入亦大幅下降。受此影响，中弘股份盈利能力大幅下滑，2017 年营业收入 10.16 亿元，同比下降 77.18%，净利润-25.37 亿元，同比下降 1,834.45%，2018 年 1~3 月，营业收入 11.50 亿元，同比增长 19.36%，但由于财务费用及管理费用同比大幅增长，净利润为-3.14 亿元，同比下降 13,261.52%。此外，海口市海洋和渔业局对辖区内的所有填围海项目实施“双暂停”（暂停施工、暂停营业），中弘股份主要投资项目如意岛项目自 2018 年 1 月以来一直处于停工状态，无法产生预期收益。

中弘股份经营获现能力下降，资产可变现能力及债务融资能力减弱，获得股东支持难度较大，加之大额资金外流，偿债来源匮乏。2017 年，中弘股份经营性净现金流-20.75 亿元，经营获现能力较差；截至 2017 年末，中弘股份受限资产



264.51 亿元，占总资产的 58.54%，占净资产的 312.33%，可变现资产规模较小，同时中弘股份多笔债务逾期，影响债务融资能力；中弘股份控股股东中弘卓业集团有限公司（以下简称“中弘卓业”）持有的中弘股份全部股份多次被司法冻结，外部融资和股东支持获取难度加大。此外，根据中弘股份披露的 2017 年年度报告，中弘股份实际控制人王永红先生未经董事会和股东大会审批，以与三亚鹿回头旅游区开发有限公司、海南新佳旅业开发有限公司签订的股权收购框架协议为由于 2017 年 12 月 28 日预付了收购款 61.5 亿元，大额资金的流出加重了中弘股份的资金压力，同时反映其资金管理存在重大漏洞。

截至 2018 年 3 月末，中弘股份总负债为 374.14 亿元，其中有息债务 281.40 亿元，资产负债率 81.90%，债务负担很重；同时经营获现能力下降，较难获得外部支持，中弘股份偿债能力恶化。截至 2018 年 4 月 30 日，中弘股份已逾期借款本金 27.50 亿元，逾期借款利息 2.50 亿元。

2018 年 3 月 19 日，中弘卓业、王永红与深圳港桥股权投资基金管理有限公司（以下简称“港桥投资”）签署《关于中弘卓业集团有限公司战略重组协议》（以下简称“《战略重组协议》”），以期通过重组获得现金流偿还债务。但由于中弘卓业未能与相关债权人就偿债安排及该重组事项达成一致，并取得债权人同意意见，《战略重组协议》约定的重组先决条件无法实现，故中弘卓业、王永红和港桥投资已于 2018 年 5 月 25 日经三方协商一致同意终止了该重组事项。中弘股份自身偿债来源匮乏，战略重组事项终止使其短期内无法获得外部资金支持，偿债能力进一步恶化。

因此，大公决定将中弘股份主体信用等级调整为 B，评级展望维持负面，“16 中弘 01”信用等级调整为 B。大公将对中弘股份后续经营及相关债务偿还情况持续关注，并及时向市场发布。

特此公告。



大公国际资信评估有限公司
二〇一八年五月二十九日

