

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2024】570号

中证鹏元关于关注广东文科绿色科技股份有限公司 部分应收款项进行债权重组事项的公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对广东文科绿色科技股份有限公司（以下简称“文科股份”或“公司”，证券代码：002775.SZ）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
文科转债	2024年11月20日	A-	A-	稳定

根据公司于2024年12月11日发布的《广东文科绿色科技股份有限公司关于公司部分应收款项进行债权重组的公告》，为加快部分应收款项的收回，公司拟与债权重组对方¹进行债权重组，债权重组对方以其及其关联方已建成和在建商品房（含住宅、车位、商铺、会所等，以下统称“抵债资产”）合计金额37,351.95万元，用以抵偿公司对其应收款项账面余额21,508.32万元（含应收账款、应收票据以及其未付工程款），同时，公司向其支付16,108.94万元现金，债

¹重庆恒阳房地产开发有限公司、重庆恺成房地产开发有限公司、安徽省阳光半岛文化发展有限公司、宜昌梅子垭市场建设开发有限公司、宜昌恒科房地产开发有限公司、宜昌楚天恒大房地产开发有限公司、楚天翠林房地产有限公司、宜昌恒创房地产开发有限公司、宜昌东方金亚房地产有限公司、株洲湘耀置业有限公司、湖南淞江万顺投资有限公司、恒大地产集团自贡有限公司、自贡鑫茂置业有限公司、汕头市恒明房地产开发有限公司、重庆恒寿旅游开发有限公司、烟台旭瑞置业有限公司、烟台瑞茂通供应链管理有限公司、苏州恒大房产开发有限公司、桂林桂加房地产有限公司、鹤壁宝利森房地产开发有限公司、安阳通瑞达房地产开发有限公司、陕南地产安康有限公司、安康恒大置业有限公司、太仓恒大童世界旅游开发有限公司、太仓熠泰旅游开发有限公司、太仓恒泰旅游开发有限公司、太仓裕泰旅游开发有限公司、太仓晟宇文化产业发展有限公司及太仓鼎尚置业有限公司。

权重重组损失 265.31 万元。公司已实际发生及拟发生的债权重组金额合计值已达到公司最近一期经审计净资产的 50%。

表 1 抵债资产相关情况（单位：万元）

抵押资产	资产类型	抵押资产 价值	化债资金	公司支付 现金	债权重组 损益	评估价值
重庆湖山半岛	公寓、住宅	2,806.42	2,282.88	523.54	0.00	1,742.32
汕头金碧江湾	商铺	2,058.54	1,017.22	1,041.32	0.00	1,773.72
苏州恒大悦珑湾	别墅	309.60	309.60	0.00	0.00	387.82
宜昌恒大林溪郡	车位	165.26	166.47	0.00	-1.22	164.30
桂林恒大广场	商铺	166.20	162.44	0.00	3.76	164.27
鹤壁恒大名都	车位等	336.53	336.53	0.00	0.00	263.77
烟台市恒大御海天下、 烟台市恒大御澜庭	住宅、车位	1,716.62	813.09	821.57	81.96	1,374.89
安康恒大未来城	住宅、商铺	5,811.86	2,805.28	2,999.86	6.72	5,586.49
安阳恒大绿洲	车位等	99.61	99.61	0.00	0.00	88.81
重庆恒大未来城	商铺、停车位	770.57	770.57	0.00	0.00	736.78
重庆恒大香山华府	停车位	650.00	650.00	0.00	0.00	617.50
安徽淮南恒大阳光半岛	住宅、停车位	981.81	1,338.32	0.00	-356.50	724.58
宜昌恒大名都、宜昌恒 大绿洲	住宅、停车 位、商铺	6,001.66	2,994.68	3,006.99	0.00	5,945.09
湘潭恒大御景半岛	会所	1,516.47	787.26	729.21	0.00	1,655.54
自贡恒大未来城、自贡 恒大绿洲	住宅、车位	3,207.37	1,602.94	1,604.44	0.00	3,953.40
太仓明月听澜、江漪苑、 江沁苑	商铺	10,753.43	5,371.43	5,382.01	0.00	11,271.85
合计	--	37,351.95	21,508.32	16,108.94	-265.31	36,451.13

注：1）上表中债权重组损益各数之和与合计数存在略微的差异系“四舍五入”所致；2）截至 2024 年 12 月 11 日，上述资产部分已完成办理房产证，部分已完成网签手续，部分尚未进行网签手续，上述资产均无抵押、质押等产权瑕疵的情形，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

资料来源：《广东文科绿色科技股份有限公司关于公司部分应收款项进行债权重组的公告》

近年来公司总债务规模持续攀升，资产负债率超过 90%，上述债权重组中，公司所需支付的资金主要源自股东借款、外部融资及自有资金，将进一步推升债务规模；此外，在目前的房地产市场低迷行情下，公司接收的上述抵债资产或将存在去化压力。考虑到公司 2024 年 9 月末账面货币资金余额为 3.87 亿元，应收款项（含应收账款、合同资产、长期应收款）规模仍较大，涉及诉讼及被执行案件较多，

2024年12月公司因民间借贷纠纷对魏玉东、张天旭提起诉讼（尚未开庭审理），涉及金额6,322.37万元，需持续关注公司流动性状况。此外，公司独立董事李宪铎先生因个人原因，申请辞去公司第五届董事会独立董事及薪酬与考核委员会召集人及委员、战略委员会委员、提名委员会委员职务，辞职后不再担任公司其他职务；经股东提名，董事会提名委员会审核，公司拟增补蓝裕平先生为第五届董事会独立董事候选人。

综合考虑公司现状，中证鹏元决定维持公司主体信用等级为A-，评级展望维持为稳定，“文科转债”信用等级维持为A-，评级结果有效期为2024年12月20日至“文科转债”存续期。同时中证鹏元将密切关注公司上述事项进展情况、公司治理、业务经营、财务状况及抵债资产处置情况等，并持续跟踪以上事项对公司主体信用等级、评级展望以及“文科转债”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

二〇二四年十二月二十日

附表 本次评级模型打分表及结果

评分要素	指标	评分等级	评分要素	指标	评分等级
业务状况	宏观环境	4/5	财务状况	初步财务状况	1/9
	行业&运营风险状况	4/7		杠杆状况	1/9
	行业风险状况	3/5		盈利状况	弱
	经营状况	4/7		流动性状况	4/7
业务状况评估结果		4/7	财务状况评估结果		1/9
调整因素	ESG 因素				0
	重大特殊事项				0
	补充调整				4
个体信用状况					bb+
外部特殊支持					4
主体信用等级					A-

注：（1）本次评级采用评级方法模型为：园林工程及装饰安装施工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）公司控股股东为佛山市建设发展集团有限公司（以下简称“佛山建发”），佛山建发提供外部特殊支持的意愿强，同时佛山建发提供支持的能力很强，因此在公司个体信用状况的基础上上调4个子级至A-。