

联合国际将中国奥园集团股份有限公司的国际长期发行人评级和国际长期发行债务评级从‘BB+’下调至‘BB-’；发行人评级展望调整至负面

香港，2021年11月12日 — 联合评级国际有限公司（“联合国际”）作为一家国际信用评级公司，将中国奥园集团股份有限公司（3883.HK）（“奥园”）的国际长期发行人评级‘BB+’下调至‘BB-’，评级展望调整至负面。

联合国际同时将由奥园发行的高级无抵押美元债券的国际长期发行债务评级从‘BB+’下调至‘BB-’。本新闻稿披露了完整的债务评级列表。

关键评级驱动因素

该发行人评级下调至“BB-”反映了奥园不断增加的流动性压力，鉴于它在未来12个月内在境内和境外资本市场都面临到期债务墙（在未来3个月有较多的金额）。该发行人评级也反映了奥园在中国房地产市场上领先的市场地位和品牌知名度，这得益于其庞大的高质量土地储备。然而，奥园的评级受限于其高财务杠杆水平，以及公司在管理项目风险的同时，依赖于合联营企业来扩大其经营规模，这会增加对公司财务透明度和现金流控制能力的担忧和不确定性。

展望负面反映了我们对奥园融资渠道弱化和再融资风险增加的预期。当奥园可证明其中短期内有能力管理到期债务时，我们会将评级展望调整为稳定。

评级敏感性因素

若发生以下任何情况，我们将考虑下调奥园的信用评级：若奥园高速扩充土地储备导致其财务杠杆持续增加，使得以债务/资本衡量的财务杠杆水平持续高于75%，或EBITDA利息覆盖比率下降至持续低于1.5倍，和/或若奥园的经营表现出现恶化，即其合约销售和/或收入出现大幅下降，或流动性因而弱化。

鉴于奥园展望负面的情况，上调评级可能性不大。然而，若奥园的流动性状况有所改善，并且在近期至中期内能够明确其有能力处理相关债务，我们可能会考虑改变其评级，并将其展望调整为稳定。此外，若发生以下情况，我们将考虑上调奥园的信用评级：（1）若奥园经营规模显着提升，和（2）以债务/资本衡量的财务杠杆水平持续低于60%，或EBITDA利息覆盖比率持续高于3倍。

对于奥园的任何评级行动可能引发对于其美元票据的类似评级行动。

债项评级列表

- 票息率 6.35%、2024 年到期的 4.6 亿美元高级无抵押票据评级从 ‘BB+’ 下调至 ‘BB-’
- 票息率 5.98%、2025 年到期的 2.3 亿美元高级无抵押票据评级从 ‘BB+’ 下调至 ‘BB-’
- 票息率 7.95%、2024 年到期的 2.0 亿美元高级无抵押票据评级从 ‘BB+’ 下调至 ‘BB-’

关于联合国际

联合国际是一家国际信用评级公司，旨在为全球范围内的公司、银行、非银行金融机构、地方政府融资平台和其他资产提供信用评级服务。与此同时，联合国际也从事信用风险研究和提供其他与信用评级相关的服务。

评级方法

本次对奥园评级所采用的主要评级方法为 2018 年 7 月 16 日发表的 *General Corporate Rating Criteria*。关于该评级方法，请浏览 www.lhratingsglobal.com。

- 注：1、上述发行人/发行评级均为在受评对象或相关第三方要求下的委托评级。
2、本新闻稿为中文译本，如与英文新闻稿有任何出入，均以联合国际于 2021 年 11 月 12 日发表的英文版内容为准。（*Lianhe Global downgrades China Aoyuan Group Limited's global scale Long-term Issuer Credit Rating and Issuance Credit Rating to 'BB-' from 'BB+'; Issuer Rating Outlook Revised to Negative*）

联系人

首席分析师
孔令彦
高级董事
(852) 3462 9577
alex.kung@lhratingsglobal.com

评级委员会主席
游志文
董事
(852) 3462 9586
ben.yau@lhratingsglobal.com

业务拓展联系人
池欣庭
董事总经理
(852) 3462 9569
joyce.chi@lhratingsglobal.com

免责声明

联合评级国际有限公司（“联合国际”或“本公司”或“我们”）发布的信用评级和研究报告受特定条款和条件的约束。请在公司网站上阅读这些条款和条件：
www.lhratingsglobal.com

信用评级是一种对于实体或债务可信程度的决策参考，不是购买，出售或持有任何证券的建议。信用评级不涉及任何证券的市场价格，可销售性和/或适用性，也不涉及其税务影响或结果。联合国际保有于任何时间或理由对信用评级自行决定升级、降级或撤回的权利。

所有信用评级都是由经过认证的分析师通过严格的评级流程共同努力的产物。所有信用评级均不是由个人负责，而是来自于评审委员会归属程序。报告中提到的个人仅作为联系人的目的。

联合国际基于我们有充分理由认为属实的第三方信息开展信用评级服务。联合国际根据审计的财务报表，访谈，管理层讨论和分析，相关的第三方报告以及公开可用的数据等进行分析。联合国际不进行任何审核，调查，核实或尽职调查。联合国际无法保证信息的准确性，正确性，及时性和/或完整性。信用评级可能包含联合国际的对未来事件预测的前瞻性意见，根据定义，这些事件可能会发生变化，不能被视为事实。

在任何情况下，联合国际及其董事、股东、员工、高级职员和/或代表或联合国际有限公司的任何成员均不对任何一方承担任何因使用公司发布的相关信息而产生的损害、损失、责任、成本或费用。

联合国际从发行人、承销商、债务人或投资者处获得提供信用评级服务的报酬。除提供联合国际要求的信息外，上述个体及其关联个体均不需参与信用评级流程。

在发布评级之前，任何评级报告中包含的信用评级都会被征求并向被评级个体（及其代理商）披露。任何人不得于任何司法管辖区内，在违反当地法律及法规的情况下分发或使用联合国际出版的信用评级和研究报告。任何根据通过信用评级获得的信息以及研究报告的用户须咨询相关机构或专业人员，以遵守适用的当地法律及法规。

所有已发布的信用评级以及研究报告皆属于联合国际的智能财产。未经我方书面许可，不得以任何方法复制、公开散发或改动。

联合国际是联合信用管理有限公司的子公司。联合国际评审委员会拥有对公司独立信用评级和研究中使用的任何方法或流程的最终解释权。

版权所有©联合评级国际有限公司 2021