

联合国际授予禹洲地产股份有限公司拟发行的美元债券 ‘BB’ 评级

香港，2019年2月18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，已授予由禹洲地产股份有限公司（“禹洲”，‘BB’/稳定）拟发行的高级无抵押美元债券 ‘BB’ 国际长期发行债务评级。

该债券募集资金将主要用于偿还禹洲现有债务。

关键评级驱动因素

禹洲拟发行的美元债券的评级与禹洲的国际长期发行人评级 ‘BB’ 一致，因该债权构成了禹洲的非次级、无抵押债务。禹洲对该债券的偿付义务与禹洲所有其他已发行及未来发行的高级无抵押债务地位相同。

禹洲强劲的合约销售增长，高于同行的毛利率和主要位于中国一二线城市的土地储备，体现了禹洲在中国房地产市场的地位并支撑了其发行人评级。然而，禹洲的发行人评级也受制于其与其他房地产开发企业相比较高的财务杠杆水平。

禹洲的发行人评级展望稳定反映了联合国际预期禹洲将持续保持不低于 30%的毛利率水平，且在通过积极的土地收购以保持其持续的合约销售增长来扩大其经营规模的同时，仍能将其债务增长维持在一个合理的区间。

评级敏感性因素

对于禹洲的任何评级行动可能引发对于本期美元债券的类似评级行动。

若发生以下情况，我们将考虑下调禹洲的信用评级：（1）禹洲的毛利率低于行业平均水平；（2）因业务扩张计划使得财务杠杆增长，EBITDA 利息覆盖比例低于 3.0x。

若发生以下情况，我们将考虑上调禹洲的信用评级：（1）禹洲能保持其规模和分散化经营的增长水平，且合理控制其债务水平，债务/土地储备比率持续低于 70%；（2）EBITDA 利息覆盖比率持续高于 5.0x。

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

本次对禹洲评级所采用的主要评级方法为联合国际于 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 2019 年 2 月 18 日发表的英文版内容为准。（*Lianhe Global has assigned 'BB' to Yuzhou Properties Company Limited's proposed USD bonds*）

联系人：

首席分析师

蒋颖云

经理

(852) 3462 9583

iris.jiang@lhratingsglobal.com

第二分析师

孔令彦

高级董事

(852) 3462 9577

alex.kung@lhratingsglobal.com

评级委员会主席

何昊洺

首席执行官

(852) 3462 9568

stan.ho@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”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。联合国不进行任何审核，调查，核实或尽职调查。联合国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，联合国及其董事、股东、员工、高级职员和/或代表或联合国际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。除提供联合国要求的信息外，上述个体及其关联个体均不参与信用评级流程。

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。

联合国是联合信用管理有限公司的子公司。联合国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 2019