

大公关于将荣盛房地产发展股份有限公司 评级展望调整为负面的公告

荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“荣盛发展”或“公司”）于债券市场发行多期债券。截至本公告出具日，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）评定荣盛发展主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”及“20 荣盛地产 MTN003”的信用等级为 AAA。

大公关注到，荣盛发展对临期美元债提出交换要约，商票持续逾期，控股股东提出股权转让计划，反映其短期流动性压力上升。2021 年 12 月以来，由于宏观经济环境、政策及疫情蔓延影响，荣盛发展及其全资的境外债券发行主体荣兴达发展（BVI）有限公司（以下简称“荣兴达”）通过交换要约方式管理债务，对分别于 2022 年 1 月 18 日及 2022 年 4 月 24 日到期的余额合计 7.80 亿美元的两笔美元债（ISIN: XS2280638607 及 XS1979285571）提出交换要约和同意征求备忘录。2022 年 1 月 10 日，荣盛发展发布公告称，截至伦敦时间 2022 年 1 月 7 日下午四点，荣盛发展已获得现有美元债持有人的支持，荣盛发展顺利达成如荣盛发展在交换要约及同意征求备忘录



中提议的交易，使其能够按照协议安排的方式交换现有两只临期债券，以延长海外债务的到期期限。根据上海票据交易所 2022 年 1 月 5 日发布的《截至 2021 年 12 月 31 日持续逾期名单》，荣盛发展商票持续逾期。2021 年 12 月 29 日，荣盛发展发布《荣盛房地产发展股份有限公司关于控股股东增加一致行动人及持股在一致行动人之间内部转让计划的提示性公告》，称荣盛发展收到控股股东荣盛控股股份有限公司（以下简称“荣盛控股”）的告知函，因荣盛控股资产规划需要，荣盛控股拟以大宗交易方式转让不超过 1 亿股（含本数）给私募基金产品，同时荣盛控股与相关私募基金产品签署一致行动人协议，该计划实施前，荣盛控股直接持有荣盛发展股份 1,550,000,043 股，占总股本的 35.65%；该计划实施后，上述股份变动系一致行动人之间内部进行的转让，不涉及向市场减持，不会导致股东及一致行动人合计持股比例和数量发生变化，荣盛控股直接持有荣盛发展股份降至不低于 33.35%。

此外，荣盛发展盈利能力下降，短期偿付压力较大。根据荣盛发展 2021 年三季度财务报表，2021 年 1~9 月，荣盛发展归属于母公司所有者的净利润 31.02 亿元，同比下降 29.57%，盈利能力明显下滑；同期，筹资性现金流大幅净流出 114.38 亿元，其中偿还债务支付的现金 381.12 亿元。2021 年 9 月末，期末现金及现金等价物余额 237.55 亿元，较 2020 年末大幅减少 42.05 亿元。截至 2021 年 9 月



末，荣盛发展短期借款 9.57 亿元，应付票据 82.84 亿元，一年内到期的非流动负债 216.60 亿元。此外，荣盛发展 2022 年下半年面临回售的境内债券余额为 40.00 亿元。根据荣盛发展提供的 2022 年 1 月 6 日企业信用报告，相关担保还款责任信息中出现关注类余额 9.28 亿元，均为荣盛发展下属项目公司在中国银行股份有限公司下属分行的存续贷款，由荣盛发展提供担保。根据荣盛发展 2022 年 1 月 25 日发布的《荣盛房地产发展股份有限公司关于为下属公司融资提供担保的公告》，荣盛发展及其控股下属公司对合并报表外单位提供的实际担保余额 47.23 亿元。

大公认认为，2021 年前三季度房地产行业融资环境持续收紧，荣盛发展对临期美元债提出交换要约，商票持续逾期，控股股东提出股权转让计划，同时盈利能力下降，面临较大的短期偿付压力，流动性风险上升。因此，大公决定维持荣盛发展主体信用等级 AAA，评级展望调整为负面，同时维持“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”及“20 荣盛地产 MTN003”的信用等级 AAA。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任

席宁

2022 年 01 月 26 日