

大公关于将正荣地产控股股份有限公司 评级展望调整为负面的公告

正荣地产控股股份有限公司（以下简称“正荣地控”）于债券市场发行“20 正荣 02”。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”）评定正荣地控主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“20 正荣 02”的信用等级为 AAA。

大公关注到，正荣地控间接控股股东正荣地产集团有限公司（以下简称“正荣地产”）到期债券较为集中，其对发行的存续美元债提出交换要约及同意征求，流动性压力较大。根据正荣地产 2022 年 2 月 18 日及 2022 年 2 月 21 日发布的公告，由于房地产监管政策趋严、融资环境趋紧及正荣地产预售规模下降等因素，正荣地产无法为现有债务再融资，预计现有的内部资源可能不足以偿付其于 2022 年 3 月即将到期的债务，正荣地产对原拟于 2022 年 3 月 5 日赎回的永续债提出同意征求，尚未偿还本金总额为 2.00 亿美元；对将于 2022 年到期的 5 笔境外债提出交换要约及同意征求，其中 4 笔美元



债¹尚未偿还本金总额合计 7.98 亿美元，1 笔离岸人民币债券²尚未偿还本金总额 16.00 亿元人民币；对将于 2023~2026 年到期的 8 笔美元债提出同步同意征求，尚未偿还本金总额合计 23.63 亿美元。根据正荣地产公告，正荣地产永续债同意征求时间为 2022 年 2 月 18 日至 2022 年 3 月 11 日，其余境外债交换要约及同意征求和同步同意征求时间为 2022 年 2 月 21 日至 2022 年 3 月 11 日，如要约交换及同意征求未能成功实行，正荣地产可能无法悉数偿还 3 月到期及原拟赎回债券。此外，截至本公告出具日，正荣地控境内存续债券（含资产支持证券）³尚未偿还本金余额 70.24 亿元，其中到期与行权日在 2022 年内的债券余额 37.57 亿元，面临较大的债券兑付压力。

综上，在房地产政策调控偏紧的背景下，正荣地产融资能力受限，现有内部资源可能无法覆盖其 3 月到期债务，对其发行的美元债提出交换要约及同意征求，反映其流动性压力较大；正荣地控系正荣地产唯一房地产运营平台及主要的运营主体，面临较大的债券兑付压力，正荣地产流动性风险将对正荣地控的经营活动和信用水

¹ 分别为 2022 年 3 月到期年息 5.95% 的优先票据 0.50 亿美元、2022 年 4 月到期年息 5.98% 的优先票据 2.18 亿美元、2022 年 8 月到期年息 8.70% 优先票据 2.93 亿美元和 2022 年 9 月到期年息 6.50% 优先票据 2.36 亿美元。

² 2022 年 6 月到期年息 7.125% 优先票据 16.00 亿元人民币。

³ 根据公正荣地控提供资料整理。



平产生不利影响。因此，大公决定维持正荣地控主体信用等级 AAA，
评级展望调整为负面，同时维持“20 正荣 02”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 2 月 28 日

