

债券简称：16 正源 01

债券代码：136548.SH

债券简称：16 正源 02

债券代码：136571.SH

关于  
正源房地产开发有限公司  
公开发行公司债券  
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



(北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16-18 层)

二零一九年五月

## 重要声明

民生证券股份有限公司（“民生证券”）编制本报告的内容及信息均来源于正源房地产开发有限公司（以下简称“正源地产”、“发行人”或“公司”）对外公布的风险提示公告等相关公开信息披露文件、发行人提供的相关资料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为民生证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经民生证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，民生证券不承担任何责任。

## 一、本期债券基本情况

### (一) 正源房地产开发有限公司2016年公司债券（第一期）

1、债券代码	136548.SH
2、债券简称	16 正源 01
3、债券名称	正源房地产开发有限公司 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 7 月 15 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 7 月 15 日
7、到期日	2021 年 7 月 15 日
8、债券余额	20 亿
9、截至报告期末的利率(%)	7.3
10、还本付息方式	每年付息一次
11、上市或转让的交易场所	上交所

### (二) 正源房地产开发有限公司2016年公司债券（第二期）

1、债券代码	136571.SH
2、债券简称	16 正源 02
3、债券名称	正源房地产开发有限公司 2016 年公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 7 月 26 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 7 月 26 日
7、到期日	2021 年 7 月 26 日
8、债券余额	20 亿
9、截至报告期末的利率(%)	7
10、还本付息方式	每年付息一次
11、上市或转让的交易场所	上交所

## 二、重大事项

根据联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）2019 年 4 月 30 日发布了为《联合信用评级有限公司关于将正源房地产开发有限公司评级展望调整为负面的公告》：

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）为正源房地产开发有限公司（以下简称“正源地产”或“公司”）的委托评级机构。截至本公告出具日，公司委托联合评级进行信用评级的存续期内公开发行公司债券如下表所示。

表 1 截至本公告出具日公司委托联合评级进行信用评级的存续期内公开发行公司债券情况

债券代码	债券简称	发行时间	上次主体评级	上次债项评	上次评级时间	发行规模（亿元）
------	------	------	--------	-------	--------	----------

				级		
136548.SH	16 正源 01	2016-07-14	AA	AA	2018-06-26	20.00
136571.SH	16 正源 02	2016-07-26	AA	AA	2018-06-26	20.00

联合评级关注到，公司短期债务规模较大，其中两笔公司债券合计 40.00 亿元将在 2019 年 7 月份集中回售，一笔私募债 20.00 亿元将在 2019 年 9 月份到期，公司面临较大的兑付压力。根据公司提供的偿还债务资金安排，公司拟通过资产出售、再融资和项目销售回款等方式应对流动性问题，相关措施尚在推进中，存在一定的不确定性。

表 2 近期内公司临回售及到期公司债券明细

债券代码	债券简称	发行规模 (亿元)	剩余规模 (亿元)	起息日期	到期日期	回售行权日期
136548.SH	16 正源 01	20.00	20.00	2016-07-15	2021-07-15	2019-07-15
136571.SH	16 正源 02	20.00	20.00	2016-07-26	2021-07-26	2019-07-26
135850.SH	16 正源 03	20.00	20.00	2016-09-19	2019-09-19	2018-09-19

鉴于公司债券集中到期兑付压力较大，偿还债务的资金筹措较大程度依赖再融资和资产出售，但相关的措施目前尚处在推进当中，存在一定的不确定性，联合评级决定将正源地产主体长期信用等级的评级展望由“稳定”调整为“负面”。

联合评级将持续关注正源地产整体经营情况、解决资金流动性紧张的进展以及未来的偿债资金安排，及时评估公司的主体长期信用状况及相关债券的信用水平。

### 三、风险提示

民生证券作为“16 正源 01”、“16 正源 02”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉前述重大事项后，及时与发行人进行了沟通，要求发行人及时履行信息披露义务、尽快处理并化解相关风险，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

民生证券后续将密切关注发行人关于“16 正源 01”、“16 正源 02”公司债

券本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。特此提请投资者关注上述风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(本页无正文，为《关于正源房地产开发有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》之盖章页)

债券受托管理人：民生证券股份有限公司

