

债券代码：163782.SH
债券代码：175097.SH
债券代码：188420.SH

债券简称：H20正荣2
债券简称：20正荣03
债券简称：H21正荣1

中山证券有限责任公司关于 正荣地产控股股份有限公司间接控股股东 附属公司出售资产、盈利警告的 临时受托管理事务报告

发行人：正荣地产控股股份有限公司

住所：上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼 E23 室



主承销商、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区创业路 1777 号海信南方大厦 21、22 层

2022 年 8 月

声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）作为正荣地产控股股份有限公司（简称“正荣地控”、“发行人”）公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种二)、2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)、2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定、相关说明文件以及发行人提供的相关资料等，由本期债券受托管理人中山证券编制。

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中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）所作的承诺或声明。

第一章 本期债券概况

一、H20正荣2

发行主体：正荣地产控股股份有限公司。

债券名称及简称：正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称“H20 正荣 2”。

债券发行金额：10.00 亿元。

债券期限：5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 7 月 27 日。

计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 7 月 27 日至 2025 年 7 月 26 日。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 7 月 27 日至 2023 年 7 月 26 日。

付息日：本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 7 月 27 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 7 月 27 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券 2022 年度付息方案有调整，调整后的付息方案见《关于召开正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) 2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》之“三、会议审议事项”之“议案 2”。

到期日：本期债券到期日为 2025 年 7 月 27 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 7 月 27 日。

担保情况：本期债券不设担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级，主体和债项列入可能降级的观察名单。经

大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为负面，本期债券信用等级为 AAA 级。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

二、20正荣03

发行主体：正荣地产控股股份有限公司。

债券名称及简称：正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一），债券简称“20 正荣 03”。

债券发行金额：10.00 亿元。

债券期限：4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 9 月 14 日。

计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 9 月 14 日至 2024 年 9 月 13 日。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 9 月 14 日至 2022 年 9 月 13 日。

付息日：本期债券的付息日期为 2021 年至 2024 年每年的 9 月 14 日，若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 9 月 14 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

到期日：本期债券到期日为 2024 年 9 月 14 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 9 月 14 日。

担保情况：本期债券不设担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级，主体和债项列入可能降级的观察名单。经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为负面。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

三、H21正荣1

发行主体：正荣地产控股股份有限公司。

债券名称及简称：正荣地产控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称“H21 正荣 1”。

债券发行金额：13.20 亿元。

债券期限：4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 7 月 23 日。

计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 7 月 23 日至 2025 年 7 月 22 日。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 7 月 23 日至 2023 年 7 月 22 日。

付息日：本期债券的付息日期为 2022 年至 2025 年每年的 7 月 23 日，若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 7 月 23 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券 2022 年度付息方案有调整，调整后的付息方案见《关于召开正荣地产控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》之“三、会议审议事项”之“议案 2”。

到期日：本期债券到期日为 2025 年 7 月 23 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 7 月 23 日。

担保情况：本期债券不设担保。

信用评级及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级，主体和债项列入可能降级的观察名单。经

大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为负面。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换和偿还公司债券。

第二章 本期债券的重大事项

一、控股股东附属公司出售资产

2022年8月12日，发行人间接控股股东正荣地产集团有限公司（以下简称“正荣地产”，股票代码 06158.HK，连同附属公司统称“正荣地产集团”）发布《须予披露交易出售附属公司》公告，于2022年8月12日，卖方（正荣地产的全资附属正荣财富（福建）置业有限公司）、买方（泉州隽德静水投资合伙企业）及目标公司（泉州正朗置业有限公司）订立协议，卖方同意出售而买方同意购买待售股权，即目标公司51%股权及销售贷款，代价总额为人民币1.02亿元，由买方以现金支付予卖方。

目标公司为正荣地产及晋江百宏房地产开发有限公司（简称“晋江百宏”）的合营企业，主要在中国从事房地产开发。于控股股东公告日期，合营企业的项目已基本竣工，且约90%的可出售物业已售出。出售事项完成后，正荣地产将不再持有目标公司的任何权益，而目标公司将不再作为正荣地产的附属公司入账。销售贷款是目标公司于协议日期未偿还及结欠卖方约人民币9,346.8万元的总金额。本次出售资产具体情况可参阅《须予披露交易出售附属公司》公告。

正荣地产董事会认为，经考虑当前的市场状况及日益严峻的经营环境，通过出售事项变现正荣地产对目标公司的投资，可为正荣地产提供即时现金流入，从而增加正荣地产集团的流动性，并使其能够满足其营运资金需求，降低正荣地产的债务水平及有助于稳定正荣地产的整体运营，符合正荣地产、其股东及其债权人的利益。

二、盈利警告

2022年8月15日，正荣地产发布《盈利警告》称，正荣地产集团预期截至2022年6月30日止6个月将录得母公司拥有人应占亏损约人民币25亿元至约人民币30亿元，而2021年同期则录得母公司拥有人应占溢利人民币11.66亿元。

由于疫情因素，中国房地产行业整体需求下滑及融资环境持续收紧等影响，导致较2021年6月30日止6个月相比，项目售价下降、毛利率下降及计提资产减值

有所增加；结转收益未达预期；及商业地产租赁需求下降，使投资物业公允价值下降；2022年上半年出售附属公司的收益有所下降；及正荣地产预期就2022年6月30日止6个月内录得汇兑亏损。本次盈利警告具体情况可参阅2022年8月15日发布的《盈利警告》公告。

第三章 对发行人偿债能力的影响

中山证券作为本次债券的受托管理人，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等文件，对上述事项进行了关注，上述事项暂未对发行人的生产经营、财务状况和偿债能力造成重大不利影响。中山证券特此提请投资者关注上述情况，并就相关事项作出独立判断。

中山证券作为本期债券的受托管理人，将密切关注对本期债券的本息偿付以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，认真履行受托管理义务。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中山证券有限责任公司关于正荣地产控股股份有限公司间接控股股东附属公司出售资产、盈利警告的临时受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：中山证券有限责任公司

2022年8月17日

