

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**  
**收到 2021 年年度报告延期披露警示函的**  
**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 9 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、关于 2021 年年度报告延期披露警示函的情况

#### （一）关于 2021 年年度报告延期披露的行为

发行人公开发行的公司债券 H20 正荣 2、20 正荣 03、H21 正荣 1 在上海证券交易所上市，2021 年度尚在存续期内，应当按照相关规定及时披露 2021 年年度报告。2022 年 4 月 28 日、2022 年 6 月 28 日，发行人先后两次发布《关于延期披露 2021 年年度报告的公告》。

#### （二）前述主体收到告知文书的时间

发行人于 2022 年 9 月 23 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局（简称“上海证监局”）行政监管措施决定书（沪证监决[2022]155 号）《关于对正荣地产控股股份有限公司采取出具警示函措施的决定》。

#### （三）出具警示函的机构名称，及其出具告知文书的时间、出具事由

发行人上述行为不符合《公司信用类债券信息披露管理办法》（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告[2020]第 22 号）第十六条第（一）项的规定，违反了《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第 180 号）第五十条、第五十一条第一款的规定。按照《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第 180 号）第六十八条的规定，上海证监局对发行人取出具警示函，于 2022 年 9 月 19 日对发行人出具了行政监管措施决定书（沪证监决[2022]155 号）。

#### （四）前述事项的进展情况

发行人已于 2022 年 8 月 1 日披露公司债券 2021 年年度报告。

### 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。

上述发行人收到 2021 年年度报告延期披露警示函事项不影响发行人目前的生产经营、财务状况及偿债能力，发行人已于 2022 年 8 月 1 日披露公司债券 2021 年年度报告，暂未发现对“H20 正荣 2”、“20 正荣 03”、“H21 正荣 1”债券持有人权益产生不利影响。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收到2021年年度报告延期披露警示函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9月28日

