

债券代码：175097.SH

债券简称：20正荣03

中山证券有限责任公司关于
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）后续
转让安排的
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 11 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”）2020年公开发行公司债券(第二期)(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、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”¹。

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：本期债券付息方案有调整，调整后的方案见《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(第二期)(品种一) 2022 年第二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：本期债兑付方案有调整，调整后的方案见《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(第二期)(品种一) 2022 年第二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”。

增信措施：根据《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(第二期)(品种一)2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司、合肥正茂置业发展有限公司、武汉正舟置业发展有限公司就本期债券本息兑付

¹ 转为特定债券后，债券简称更新为“H20 正荣 3”

出具《承诺函》。

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。

第二章 本期债券的重大事项

一、特定债券的后续转让安排

“20 正荣 03”自 2022 年 8 月 25 日开市起停牌，并于 2022 年 9 月 2 日至 9 日召开了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)2022 年第一次债券持有人会议。会议审议通过了《关于同意增加 50 个工作日宽限期的议案》等议案，未能审议通过《关于调整本期债券本息兑付安排、追加增信机制的议案》。中山证券于 2022 年 9 月 13 日披露了《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(第二期)(品种一)2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

2022 年 11 月 14 日至 17 日，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)2022 年第二次债券持有人会议召开。会议审议通过了《关于调整本期债券本息兑付安排、追加增信机制的议案》《关于同意增加 50 个工作日宽限期的议案》等议案。正荣地控于 2022 年 11 月 18 日披露了《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(第二期)(品种一)2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》。

根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》（以下简称《通知》）相关规定，“20 正荣 03”自 2022 年 11 月 30 日起按照《通知》有关规定转让。转为特定债券后，“20 正荣 03”继续停牌，停牌期间，发行人将根据相关规定推进各项工作，及时履行信息披露义务，复牌时间另行公告。

（一）转让安排

1. 特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

2. 特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

3. 特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4. 特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的合格机构投资者。

（二）相关债券兑付情况

1. “20 正荣 03”

（1）利息兑付情况

截至 2022 年 11 月 29 日，正荣地产控股股份有限公司已完成“20 正荣 03”自发行起至 2021 年 9 月 13 日全部利息资金的派付，该日之后的应付利息及债券本金将通过特定债券份额一并转让。

（2）分期偿还情况

截至 2022 年 11 月 29 日，“20 正荣 03”不涉及分期偿还，债券面值为 100 元。

（3）回售情况

截至 2022 年 11 月 29 日，“20 正荣 03”余额 10 亿元。其中，868,728,000.00 元（面值）处于回售申报状态，131,272,000.00（面值）未处于回售申报状态。

持有未申报回售债券份额的投资者可以直接转让相关份额，持有已申报回售债券份额的投资者可以在申请撤销回售申报后转让相关份额。

二、后续风险化解处置安排和投资者权益保护措施等

发行人将持续在项目转让、债务展期、控本降费及恢复有序经营方面持续努力：

（1）发行人已着手梳理第二批合作项目，积极与合作方商讨股权转让，争取处置现金流的回笼；

(2) 定期持续维持与机构及投资人的沟通，沟通反馈发行人情况，以期获得投资人的继续支持；

(3) 着手推动后期到期融资的展期，力争妥善缓释债务到期风险；

(4) 持续精简架构，控本降费，节衣缩食，以保存现金，解决阶段性的流动性问题；

(5) 集中力量策略性的加速接近可盘活节点的项目，有效盘活受限资金，在保交付的同时，努力增加发行人现金流入。

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，持续关注发行人信用风险状况并督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定就对债券持有人利益有重大影响的事项予以披露。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 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）后续转让安排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11月30日

