

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：H20正荣3
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子公司被列为
失信被执行人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

2023 年 4 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。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”。

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。

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(第一期)(品种二) 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）置业发展有限公司出具《承诺函》。

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，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、H20正荣3

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“H20 正荣 3”。

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。本期债券还本付息方案有调整，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”。

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。

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。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年第三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”。

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 年第三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。

增信措施：根据《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 年第三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，拟用于置换和偿还公司债券。

第二章 本期债券的重大事项

一、正荣地控子公司被列为失信被执行人

正荣地控子公司郑州新荣桂置业有限公司新增 3 条失信被执行人信息，具体如

下：

执行案号	执行依据文号	立案时间	执行标的	执行法院	失信被执行人行为具体情形
(2022)豫 0184 执 8075 号	(2022) 豫 0184 民初 3219 号	2022 年 12 月 10 日	5,126,041 元	新郑市人 民法院	有能力履行而拒不履行生效法律文书确定义务
(2023)豫 0184 执 407 号	(2022) 豫 0184 民初 9689 号	2023 年 1 月 9 日	615,533 元		
(2023)豫 0184 执 547 号	(2022) 豫 0184 民初 13970 号	2023 年 1 月 12 日	915,343 元		违反财产报告制度

第三章 对发行人偿债能力的影响

上述事项可能对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生一定不利影响，发行人正在与相关机构就被执行情况积极了解与沟通，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子公司被列为失信被执行人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

2023年4月10日

