

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

关于正荣地产控股有限公司子公司未能清 偿到期债务的临时受托管理事务报告

发行人：正荣地产控股有限公司

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 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¹（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。

¹ 发行人曾用名正荣地产控股股份有限公司，现已更名为正荣地产控股有限公司。

第一章 本期债券概况

一、H20正荣2

发行主体：正荣地产控股有限公司。

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。

票面利率：5.75%

兑付日：2027 年 1 月 27 日

二、H20正荣3

发行主体：正荣地产控股有限公司。

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。

票面利率：5.45%

兑付日：2023 年 9 月 14 日

三、H21正荣1

发行主体：正荣地产控股有限公司。

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。

票面利率：6.3%

兑付日：2027 年 1 月 23 日

第二章 本期债券的重大事项

一、子公司未能清偿到期债务

1、违约债务的情况

发行人合并范围内子公司新增 11 笔到期未能偿还的债务，借款金额合计为 28.18 亿元。相关债务信息如下表所示：

序号	债务人/融资人	债权人/产品名称	借款金额 ² (亿元)	借款用途	借款利率	到期日	担保情况
1	湖南秀山丽水置业有限公司	平安银行股份有限公司长沙分行	5.86	项目开发运营	4.2%	2023/3/15	抵质押借款
2	南昌筑正房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司南昌分行	0.96	项目开发运营	6.2%	2023/4/15	抵质押借款
3	启致（苏州）商业管理有限公司	长安国际信托	0.85	项目开发运营	10.5%	2023/7/3	抵质押借款
4	力潮（苏州）商业管理有限公司	上海资绅合伙企业	2.38	项目开发运营	9.5%	2023/4/15	抵质押借款
5	南京正奈置业发展有限公司	平潭基业二号股权投资合伙企业（有限合伙）	0.1	项目开发运营	10.8%	2023/3/10	担保借款
6	武汉正荣正升置业有限公司	招商银行	0.4	项目开发运营	8.8%	2023/1/4	抵质押借款
7	正晖（广州）置业发展有限公司	济宁明烁投资合伙企业（有限合伙）	4.5	项目开发运营	11.0%	2023/6/25	抵质押借款
8	正坤（广州）置业发展有限公司	百瑞信托有限责任公司	3.35	项目开发运营	9.4%	2023/2/17	抵质押借款
9	正鑫（广州）置	百瑞信托有限责	0.35	项目开发	9.4%	2023/2/17	抵质押

² 此处按照剩余未偿还金额列示。

序号	债务人/融资人	债权人/产品名称	借款金额 ² (亿元)	借款用途	借款利率	到期日	担保情况
	业发展有限公司	任公司		运营			借款
10	南京正亭置业发展有限公司	兴业国际信托	2.93	项目开发 运营	9.8%	2024/3/29	担保借款
11	南京正高置业发展有限公司	兴业国际信托	6.5	项目开发 运营	9.5%	2023/9/30	抵质押借款

2、违约情况

(1) 违约原因

因行业周期性下行不利影响，叠加宏观经济环境、融资环境的不利变化，发行人生产经营受到一定负面影响，流动性出现阶段性紧张。

(2) 违约金额、违约时间和处置进展

序号	债务人	违约金额 (亿元)	违约时间	处置进展
1	湖南秀山丽水置业有限公司	5.86	2023/3/15	沟通协商中
2	南昌筑正房地产开发有限公司	0.96	2023/4/15	沟通协商中
3	启致（苏州）商业管理有限公司	0.85	2023/7/3	沟通协商中
4	力潮（苏州）商业管理有限公司	2.38	2023/4/15	沟通协商中
5	南京正奈置业发展有限公司	0.1	2023/3/10	沟通协商中
6	武汉正荣正升置业有限公司	0.4	2023/1/4	沟通协商中
7	正晖（广州）置业发展有限公司	4.5	2023/6/25	沟通协商中
8	正坤（广州）置业发展有限公司	3.35	2023/2/17	沟通协商中
9	正鑫（广州）置业发展有限公司	0.35	2023/2/17	沟通协商中
10	南京正亭置业发展有限公司	0.09	2023/3/29	沟通协商中
11	南京正高置业发展有限公司	3.62	2023/3/31	沟通协商中

(3) 有息债务总额及其期限结构、逾期债务的累计总额（包含本金、利息、违约金和罚息等）

截止 2023 年 6 月 30 日，发行人合并口径有息负债 354.15 亿元，其中融资渠道方面，公司信用类债券 34.84 亿元，银行融资 199.33 亿，非银行金融机构贷款 58.89 亿元，其他有息债务 61.09 亿元；其中债务期限结构方面，已逾期 64.00 亿元，6 个月以内（含）到期 109.97 亿元，6 个月（不含）至 1 年（含）到期 89.70 亿元，超过 1 年以上（不含）到期 90.48 亿元。

3、后续处置安排

发行人正与相关金融机构积极协商，沟通解决方案。

第三章 对发行人偿债能力的影响

发行人存续公司债券已豁免交叉违约条款，上述逾期债务可能对发行人偿债能力产生不利影响，受托管理人将协助发行人持续与投资者积极沟通，保障投资者合法权益。

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有限公司子公司未能清偿到期债务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

