

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及其子公司涉 及重大诉讼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：深圳市南山区粤海街道海珠社区芳芷一路 13 号舜远金融大厦 1
栋 23 层

2024 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。

债券余额：9.98 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。

债券余额：9.93 亿元。

票面利率：5.45%

兑付日：2027 年 3 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。

债券余额：13.1736 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、关于兴业信托诉正荣正茂置业（南京）有限公司、正荣地产控股有限公司、正荣（天津）房地产开发有限公司、南京正荣江滨投资发展有限公司金融借款合同纠纷案件的情况

（一）诉讼仲裁的基本情况

1、诉讼受理机构

福建省福州市中级人民法院。

2、各方当事人及其法律地位

原告：兴业国际信托有限公司（以下简称“兴业信托”）

被告：正荣正茂置业（南京）有限公司（以下简称“正茂南京”）、正荣地控、正荣（天津）房地产开发有限公司（以下简称“正荣天津”）、南京正荣江滨投资发展有限公司（以下简称“正荣江滨公司”）

3、案件的基本情况

正茂南京与兴业信托合作的南京项目，因触发《合作框架协议》对赌条件，正茂南京应按约定收购兴业信托所持的项目公司南京正高置业发展有限公司的股权并支付股权收购价款，后协商签订《还款协议》并新增担保。因正茂南京未按约定还款付息，兴业信托向福建省福州市中级人民法院提起诉讼（案号：（2023）闽 01 民初 426 号）并采取了诉讼保全，其诉讼请求①正茂南京支付债权本金 683,676,863.01 元及相应利息、违约金总计 731,122,959.53 元以及律师费 500,000.00 元；②要求正荣地控承担连带清偿责任；③兴业信托有权就正荣天津持有的荣基(天津)置业发展有限公司 100%股权、正荣江滨公司持有的南京正力置业发展有限公司 100%股权在债务范围内享有优先受偿权；④各被告承担全部诉讼费由。

（二）本次诉讼判决情况

2023 年 8 月 24 日，福建省福州市中级人民法院一审判决。被告不服一审判决，已向福建省高级人民法院提起上诉，二审待判决。

二、关于中国核工业华兴建设有限公司诉荣升（福州）置业发展有限公司建设工程施工合同纠纷案件的情况

（一）诉讼仲裁的基本情况

1、诉讼受理机构

福建省福州市中级人民法院。

2、各方当事人及其法律地位

原告：中国核工业华兴建设有限公司（以下简称“中核华兴”）

被告：荣升（福州）置业发展有限公司（以下简称“荣升公司”）

3、案件的基本情况

中核华兴作为承包人与荣升公司作为发包人就正荣悦山居项目签订总承包工程施工合同，因未按期支付工程款，中核华兴对荣升公司提起诉讼（案号：（2022）闽01民初1628号），索要工程款、质保金、垫资款利息及逾期付款利息合计约7.05亿元并申请财产保全。福州市中级人民法院作出一审判决后，中核华兴向福建省高级人民法院提起二审上诉，请求改判质保金和逾期付款利息，要求在荣升公司就案涉工程折价、拍卖、变卖价款在欠款范围内享有优先受偿权。

（二）本次诉讼判决情况

2024年6月29日，福建省高级人民法院二审判决。

三、关于中国银行股份有限公司福州市鼓楼支行诉荣升（福州）置业发展有限公司、正荣（闽侯）投资发展有限公司、正荣地产控股有限公司金融借款合同纠纷案件的情况

（一）诉讼仲裁的基本情况

1、诉讼受理机构

福建省福州市中级人民法院。

2、各方当事人及其法律地位

原告：中国银行股份有限公司福州市鼓楼支行（以下简称“中行鼓楼支行”）

被告：荣升公司、正荣（闽侯）投资发展有限公司（以下简称“正荣公司”）

3、案件的基本情况

中行鼓楼支行系荣升公司正荣悦山居项目的开发贷银行，开发贷债务设立了抵押担保和应收账款质押担保，受案件二（案号：（2022）闽01民初1628号）影响，正荣悦山居项目购房款被冻结，荣升公司无法偿还对中行鼓楼支行的欠款。中

行鼓楼支行对荣升公司提起诉讼（案号：（2022）闽 01 民初 1753 号），索要贷款本金 668,900,000 元及利息 2,053,706.89 元，要求在正荣公司名下的抵押不动产和荣升公司质押的应收账款在债务范围内享有优先受偿权。福州市中级人民法院作出一审判决后，荣升公司向福建省高级人民法院提起二审上诉，请求撤销复利判决，驳回中行鼓楼支行复利的诉讼请求。

（二）本次诉讼判决情况

2023 年 7 月 6 日，福建省高级人民法院二审判决驳回荣升公司上诉，维持一审原判。

四、关于平安信托诉正荣地产控股有限公司、正荣（厦门）置业有限公司、正荣（莆田）置业发展有限公司、正瑞（福州）置业发展有限公司、正润（莆田）置业发展有限公司、厦门市荣璐置业有限公司股权转让合同纠纷案件的情况

（一）诉讼仲裁的基本情况

1、诉讼受理机构

广东省深圳市中级人民法院。

2、各方当事人及其法律地位

原告：平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）

被告：正荣地控、正荣（厦门）置业有限公司（以下简称“厦门正荣公司”）、正荣（莆田）置业发展有限公司（以下简称“莆田正荣公司”）、正瑞（福州）置业发展有限公司（以下简称“福州正瑞公司”）、正润（莆田）置业发展有限公司（以下简称“莆田正瑞公司”）

第三人：厦门市荣璐置业有限公司（以下简称“厦门荣璐公司”）

3、案件的基本情况

平安信托与正荣地控、厦门正荣公司、厦门荣璐公司就厦门荣璐公司股权项目投资合作签订协议，因触发保护性退出条件，平安信托要求退出厦门荣璐公司，并要求正荣地控、厦门正荣公司回购厦门荣璐公司股权未予实现。平安信托向广东省深圳市中级人民法院提起诉讼（案号：（2022）粤 03 民初 5933 号）并采取了诉讼保全，其诉讼请求①厦门正荣公司将其名下厦门荣璐公司股权变更登记至平安信托名下；②要求正荣地控、厦门正荣公司支付股权回购价款 788022983 元及违约

金，前述金额合计 911742591 元并承担律师费 300000 元，并要求福州正瑞公司、莆田正润公司承担连带清偿责任；③平安信托有权就莆田正荣公司出质给平安信托的莆田正润公司 100%股权拍卖、变卖或折价等方式依法处置后所得的价款优先受偿；④各被告承担本案诉讼保全公告费由。

（二）本次诉讼判决情况

2024 年 4 月 12 日，被告收到广东省深圳市中级人民法院一审判决，已向广东高级人民法院提起上诉，二审待开庭。

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，上述事项或对发行人的生产经营和偿债能力造成不利影响。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有限公司及其子公司
涉及重大诉讼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



2024年9月9日