

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重大诉讼（仲裁）及股权冻结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

2025 年 5 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：13.1604 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

发行人于近日发布了《正荣地产控股有限公司关于重大诉讼（仲裁）及股权冻结的公告》，具体情况如下：

一、重大诉讼（仲裁）情况

2025年1-4月，除已披露过的诉讼（仲裁）案件外，发行人新增金额1,000万元以上未决诉讼（仲裁）案件数量共计11件，标的金额总额累计约人民币10.21亿元。其中，涉及金额1.5亿以上的未决诉讼情况如下：

原告/申请人	被告/被申请人	案号	法院	标的金额 （亿元）	案件进 程
中国光大银行股 份有限公司南京 分行	南京正康置业发展有限公司，正荣 地产控股有限公司，南京正业置业 发展有限公司，南京正紫置业发展 有限公司，平安银行股份有限公司 南京分行	(2024)苏 01 民 初 2183 号	南京市中级 人民法院	2.11	一审中
平安银行股份有 限公司南京分行	南京弘正房地产开发有限公司，正 荣地产控股有限公司，弘阳置地 （集团）有限公司	（2025） 苏01民初 402 号	江苏省南京 市中级人民 法院	1.9	一审中
中国核工业第二 二建设有限公司	武汉正荣正升置业有限公司，正荣 地产控股有限公司	（2025） 鄂0192民 初1080号	武汉东湖新 技术开发区 人民法院	1.58	一审中

2025年1-4月，除已披露过的执行案件外，发行人新增金额1.5亿以上的执行案件情况如下：

申请执行人	被执行人	案号	法院	标的金额 （亿元）	案件进 程
南京银行股份 有限公司徐州 分行	徐州正乐置业发展有限公司，徐州正 骏置业发展有限公司，正荣地产控股 有限公司，正荣正泰（香港）有限公	（2025） 苏03执 32 号	江苏省徐 州市中级 人民法院	3.61	执行 中

申请执行人	被执行人	案号	法院	标的金额 (亿元)	案件进程
	司				
交通银行股份有限公司江苏省分行	南京博飞隆建筑工程有限公司，南京弘正房地产开发有限公司，弘阳置地（集团）有限公司，正荣地产控股有限公司	(2025)苏 01 执 66 号	江苏省南京市中级人民法院	4.23	执行中
平安银行股份有限公司重庆分行	正荣地产控股有限公司，江西省正荣房地产开发有限公司，重庆正珏置业发展有限公司，重庆正荣企业管理有限责任公司	(2025)渝 05 执 121 号	重庆市第五中级人民法院	2.44	执行中
中国中信金融资产管理股份有限公司江苏省分公司	天津正荣正宏置业发展有限公司，正欣（平潭）置业发展有限公司，正珩（苏州）商业管理有限公司，正荣地产控股有限公司，正荣御尊（上海）置业发展有限公司，正荣财富（福建）置业有限公司，苏州富劳尔贸易有限公司，上海荣珏公寓管理有限公司，正荣御品（上海）置业发展有限公司，正荣御园（上海）置业发展有限公司	(2025)苏 01 执 392 号、 (2025)苏 0113 执 1598 号	江苏省南京市中级人民法院、江苏省南京市栖霞区人民法院	3.33	执行中
上海国际信托有限公司	正升（平潭）置业发展有限公司，正欣（平潭）置业发展有限公司，正荣地产控股有限公司，正荣（福州）置业发展有限公司	(2025)沪 74 执 432 号	上海金融法院	2.68	执行中
中国银行股份有限公司闽侯分行	正荣地产控股有限公司，正荣（闽侯）投资发展有限公司	(2025)闽 01 执 381 号	福建省福州市中级人民法院	3.84	执行中
南京洛德汇智股权投资合伙企业（有限合	正荣地产控股有限公司，正荣（厦门）置业有限公司，厦门市正鹭置业有限公司，正元（莆田）置业有限公	(2025)苏 01 执 679 号	江苏省南京市中级人民法院	2.53	执行中

申请执行人	被执行人	案号	法院	标的金额 (亿元)	案件进程
伙)	司，正荣集团有限公司，正珩（苏州）商业管理有限公司，华悦（苏州）商业管理有限公司，西安正荣置业发展有限公司，平潭汇和投资发展有限公司，西安正鸿源置业有限公司，西安正杰房地产开发有限公司，江西省正荣房地产开发有限公司，合肥正建置业发展有限公司，合肥正源置业发展有限公司				
南京洛德中北致远股权投资合伙企业（有限合伙）	正荣地产控股有限公司，正荣（厦门）置业有限公司，厦门市正鹭置业有限公司，正元（莆田）置业有限公司，正荣集团有限公司，正珩（苏州）商业管理有限公司，华悦（苏州）商业管理有限公司，西安正荣置业发展有限公司，平潭汇和投资发展有限公司，西安正鸿源置业有限公司，西安正杰房地产开发有限公司，江西省正荣房地产开发有限公司，合肥正建置业发展有限公司，合肥正源置业发展有限公司	（2025） 苏 01 执 678 号	江苏省南京市中级人民法院	5.66	执行中
中国建设银行股份有限公司江苏省分行直属支行	南京正紫置业发展有限公司，正荣地产控股有限公司	（2025） 苏 0113 执恢 325 号	江苏省南京市栖霞区人民法院	1.88	执行中
中国中信金融资产管理股份有限公司江苏省分公司	正荣地产控股有限公司，正荣御品（上海）置业发展有限公司，正荣御园（上海）置业发展有限公司，正荣御尊（上海）置业发展有限公司，正	（2025） 苏 01 执 391 号、 （2025）	江苏省南京市中级人民法院、江苏	3.17	执行中

申请执行人	被执行人	案号	法院	标的金额 (亿元)	案件进 程
	荣荣奕（天津）置业发展有限公司， 正荣（马尾）置业发展有限公司，江西正耀市政建设投资有限公司，苏州彬特沃贸易有限公司，苏州靳罡贸易有限公司，郑州新荣桂置业有限公司，上海荣珏公寓管理有限公司，南京正荣置业发展有限公司，	苏 0113 执 1789 号	省南京市 栖霞区人民 法院		
中国中信金融 资产管理股份 有限公司江苏 省分公司	正荣地产控股有限公司，正荣财富（福建）置业有限公司，江西省正荣房地产开发有限公司，福建伟诚贸易有限公司，南京博飞隆建筑工程有限公司，南京正荣房地产开发有限公司，南京正荣江滨投资发展有限公司，南昌正荣（新加坡）置业有限公司，	（2025） 苏 01 执 58 号、 （2025） 苏 0113 执 1679 号	江苏省南 京市栖霞 区人民法 院	6.14	执行 中
恒丰银行股份 有限公司郑州 分行（中原资 产管理有限公司）	平安不动产有限公司，正荣地产控股有限公司，荣璟（郑州）置业发展有限公司	（2025） 豫 01 执 恢 63 号	河南省郑 州市中级 人民法院	2.04	执行 中
中国中信金融 资产管理股份 有限公司江苏 省分公司	正润（莆田）置业发展有限公司，正荣地产控股有限公司，正荣财富（福建）置业有限公司，苏州乾昇贸易有限公司	（2025） 苏 0113 执恢 272 号	江苏省南 京市栖霞 区人民法 院	4.82	执行 中
武汉清能德成 置业有限公司	正荣地产控股有限公司，正荣正创（武汉）置业发展有限公司	（2025） 鄂 01 执 恢 10 号	湖北省武 汉市中级 人民法院	4.20	执行 中

二、股权冻结情况

截至公告披露日，发行人相关重大股权冻结情况如下：

执行通知书文号	被执行人	冻结股权标的企业	执行法院	冻结金额 (亿元)
(2025)陕 01 执保 15 号之二十九	正荣地产控股有限 公司	江西省正荣房地产 开发有限公司	陕西省西安市 中级人民法院	10
(2025)苏 01 执 66 号之一	正荣地产控股有限 公司	正荣(厦门)置业 有限公司	江苏省南京市 中级人民法院	10
(2025)苏 01 执 66 号	正荣地产控股有限 公司	江西省正荣房地产 开发有限公司	江苏省南京市 中级人民法院	10

第三章 对发行人偿债能力的影响

上述事项可能对发行人偿债能力构成一定不利影响，中山证券作为受托管理人，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，中山证券特此提请投资者关注相关风险，并就相关事项作出独立判断。中山证券将持续督促发行人按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年 10 月修订）》等规定落实偿债资金、履行偿债义务、按照规定和约定履行信息披露义务等职责，协助发行人做好投资者沟通工作，保障投资者合法权益。

中山证券作为受托管理人，将密切关注对债券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重大诉讼（仲裁）及股权冻结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

