

债券代码：163782.SH

债券简称：H20正荣2

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(第一期)(品种二)处置
进展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 10 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)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

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。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 7 月 27 日。

还本付息方式：①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 7 月 27 日起 42 个月；②于 2023 年第二次债券持有人会议议案表决通过之日起 50 个工作日内及议案表决通过之日起半年末分别支付截至 2023 年 7 月 27 日（不含）未偿还债券本金的 0.10% 及对应利息；③截至 2023 年 7 月 27 日（不含）未偿还债券本金的 99.80% 的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；本期债券自 2023 年 7 月 27 日（含）至 2024 年 7 月 27 日（不含）的利息于 2025 年 1 月 27 日、2025 年 7 月 27 日、2026 年 1 月 27 日分别支付 20%、30%、50%，；本期债券自 2024 年 7 月 27 日（不含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 10 月 27 日、2026 年 1 月 27 日、2026 年 4 月 27 日、2026 年 7 月 27 日、2026 年 10 月 27 日、2027 年 1 月 27 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。

第二章 本期债券处置进展

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)2023 年第二次债券持有人会议结果的公告》，发行人应于 2025 年 1 月 27 日（宽限期截止日为 2025 年 4 月 15 日）兑付本期债券分期偿付利息 1,278.70 万元。近年来受房地产市场整体影响，发行人销售呈持续下滑趋势，叠加发行人融资渠道收窄和受限，发行人当前仍面临流动性紧张的问题，截至 2025 年 4 月 15 日未能按时足额偿付本期债券应分期偿付的利息。前期，发行人已就相关事项进行了公告。

当前，发行人管理层仍在积极应对并协商债券处置方案。发行人于 2025 年 4 月 30 日至 2025 年 6 月 13 日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)2025 年第二次债券持有人会议，再次表决《关于延长本期债券本息兑付安排宽限期的议案》，因同意比例未达到 1/2，未能达成有效决议。

发行人存续公司债券已豁免交叉违约条款，本期债券违约不会直接触发发行人存续其他公司债券违约事件。后续，发行人称将积极回笼资金，努力提高整体流动性，发行人称将持续与公司债券持有人之间开展沟通协商，积极开展债务化解工作，全力加快推进方案成型并努力与持有人达成一致，争取获得投资人的理解和支持，以期早日形成妥善的解决方案。

第三章 受托管理人履职情况

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，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，协助发行人召开债券持有人会议，保障投资者合法权益。

中山证券后续将密切关注发行人存续债券本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《募集说明书》《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

（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(第一期)(品种二)处置进展的临时受托管理事务报告》之盖章页)

