

债券代码：188420.SH

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 2021 年**  
**面向专业投资者公开发行公司债券(第一**  
**期)(品种一)2025 年第三次兑付兑息安排**  
**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 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

- 1、**发行主体：**正荣地产控股有限公司（以下简称“正荣地控”）。
- 2、**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“21 正荣 01” / “H21 正荣 1”。
- 3、**债券发行金额：**13.20 亿元。
- 4、**债券余额：**13.1604 亿元。
- 5、**票面利率：**6.3%
- 6、**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 2025 年 10 月披露《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)2025 年第三次兑付兑息安排的公告》，公告主要内容如下：

发行人于前期召集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)持有人会议，审议通过关于延长本期债券本息兑付安排宽限期的议案，债券持有人同意就本期债券存续期内各本息兑付日宽限期在 50 个工作日基础上均延长 9 个自然月，该宽限期届至前不视为正荣地控违约，不另行设置或产生违约金、逾期利息和罚息等。具体情况详见 2025 年 4 月 10 日《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)2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

2025 年 10 月 23 日，发行人应付 21 正荣 01 利息资本化后本金的 5%及应计未付利息，金额合计 79,949,760.00 元。按照上述议案约定，本期债券适用 50 个工作日加 9 个自然月宽限期。发行人将克服一切困难，积极履行偿债义务，在宽限期内全力维持发行人正常经营销售并加大资金归集力度，努力尽快完成上述本息偿付工作，具体偿付时间将另行公告。

发行人近期存在债务逾期、涉及重大诉讼（仲裁）、被纳入失信被执行人、董事高级管理人员被限制高消费等情况，部分公司债券付息安排使用宽限期，部分公

司债券未按时付息，相关风险尚未有效化解。发行人表示将持续结合政策及市场行情、自身经营及现金流状况，积极沟通各方寻求探讨综合解决方案，争取早日化解债券风险。

### 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产生不利影响，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。中山证券作为本期债券的受托管理人，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，中山证券将持续督促发行人。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 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第一期)(品种一)2025 年第三次兑付兑息安排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

2025 年 10 月 22 日

