

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债务清偿事项 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)、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%

预计到期日：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：9.92 亿元。

票面利率：5.45%

预计到期日：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%

预计到期日：2027年1月23日

第二章 债券重大事项

发行人作为原始权益人和差额支付承诺人，应于2025年5月20日兑付天风-正荣控股应收账款第一期资产支持专项计划（优先级资产支持证券简称：H正荣3优，优先级资产支持证券代码：169687.SH）利息1,265.10万元，发行人未能在前期有控制权的资产支持证券持有人会议给予的100个工作日宽限期（宽限期截止日为2025年10月16日）内全额筹集偿债资金。截至目前，发行人仍未能足额偿还H正荣3优利息1,265.10万元。

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。2024年，发行人间接控股股东正荣地产集团有限公司（以下简称“正荣地产”）实现合约销售额67.29亿元，同比2023年下降56.3%。2025年1-9月，正荣地产实现合约销售额32.88亿元，同比下降32.8%。

发行人作为正荣地产境内重要子公司，尽管采取各项举措但仍未走出销售下行困局。在过去三年中，发行人亦承受了大量的保交付资金支出及债务偿付资金支出等压力，发行人融资渠道收窄、受限的局面也未有效改观。截至2025年6月30日，发行人货币资金余额约26.76亿元，较2024年末下降11.51%；资产负债率102.57%，较2024年末上升约6个百分点。目前，发行人整体运转和偿债能力有较大压力，当前仍面临流动性紧张的问题。

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，上述事项对发行人偿债能力构成不利影响，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）》等规定履行相关职责或义务，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债务清偿事项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

