

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<sup>1</sup>（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。

---

<sup>1</sup> 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：9.92 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

近日，发行人披露《正荣地产控股有限公司关于重大诉讼事项的公告》，主要情况如下，近期，发行人涉及单笔金额 1.5 亿以上的未决诉讼新增进展如下：

原告/申请人	被告/被申请人	案号	法院	本金金额 (亿元)	案件进程	判决结果
中国民生银行股份有限公司长沙分行（简称“民生银行长沙分行”）	长沙正泽置业有限公司（简称“正泽置业公司”），正荣（长沙）置业有限公司，正乾（佛山）置业发展有限公司，正荣地产控股有限公司（简称“正荣地产公司”）	（2024）湘 01 民初 213 号， （2025）湘民终 223 号	湖南省长沙市中级人民法院，湖南省高级人民法院	4.67	双方达成调解，撤回上诉	调解书主要内容如下： 一、贷款到期日及利息延期支付调整。民生银行长沙分行同意在案涉贷款逾期状态下将正泽置业公司在一审判决中涉及的贷款本金 46,742 万元所对应的全部未结清的利息、罚息及调整后的贷款利息均延期至 2028 年 6 月 21 日支付。 二、贷款延展期间还款计划。正泽置业公司保证每半年至少还款一次，且每半年归还贷款本金金额不低于人民币 100 万元。其中，2025 年 12 月 31 日前还款金额不低于人民币 50 万元。 ..... 四、担保方责任。正荣地产公司对正泽置业公司欠付民生银行长沙分行的全部贷款本金、利息及费用承担连带清偿责任。

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。

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。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24日

