

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

2026 年 1 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%

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%

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%

到期日：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	被告	案号	法院	本金金额 (亿元)	案件进程
平安银行股份有限公司郑州分行（以下简称平安银行郑州分行）	郑州荣瑞置业发展有限公司（以下简称荣瑞公司）、正荣地产控股有限公司（以下简称正荣地产公司）、郑州正景置业发展有限公司（以下简称正景公司）、郑州正荣置业发展有限公司（以下简称正荣置业公司）	(2025)豫民终391号、(2025)豫01民初244号	河南省高级人民法院	5.33	<p>二审驳回上诉，维持原判。一审判决结果主要如下：</p> <p>一、荣瑞公司于判决生效后十日内偿还平安银行郑州分行贷款本金533406037.13元及相应利息、罚息、复利（自2024年9月21日至2025年8月15日的利息、罚息、复利共计38046833.08元）；</p> <p>二、平安银行郑州分行就荣瑞公司抵押豫(2023)新郑市不动产证明第0011962号、豫(2024)新郑市不动产证明第0022089号、豫(2023)新郑市不动产证明第0011986号、豫(2024)新郑市不动产证明第0022055号、豫(2023)新郑市不动产证明第0011995号的《不动产登记证明》记载的188套不动产折价、拍卖、变卖所得价款在约定的担保范围内享有优先受偿权；</p> <p>三、平安银行郑州分行对正景置业公司质押的荣瑞公司51%股权折价、拍卖、变卖所得价款在约定担保范围内享有优先受偿权；</p> <p>四、正荣地产公司对判决第一项债务在约定担保范围内承担连带清偿责任；正荣地产公司承担连带清偿责任后，有权向荣瑞公司追偿；</p> <p>五、正荣置业公司对判决第一项荣瑞公司不能清偿部分债务向平安银行郑州分行承担二分之一的赔偿责任。</p>

近期，发行人金额 1.5 亿以上的执行案件新增进展情况如下：

被执行人	案号	法院	标的金额 (亿元)
成都正芭泰置业有限公司，成都正荣置业发展有限公司，正荣地产控股有限公司，正荣苏南（苏州）房地产有限公司，武汉正本置业发展有限公司	(2026)川 01 执 89 号	四川省成都市中级人民法院	6.84

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，部分公司债券兑付兑息安排使用宽限期、部分公司债券未按时兑付兑息，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)

