债券代码：163782.SH　　债券简称：H20正荣2
债券代码：175097.SH　　债券简称：H20正荣3
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有限公司及子公司重大终本案件、发行人及相关责任人被予以通报批评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 6 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%

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

一、重大终本案件情况

近期，正荣地产控股有限公司（以下简称“发行人”）及合并范围内子公司新增 1 笔金额 7.15 亿以上的重大终本案件，案号为（2025）粤 03 执 1224 号，执行法院为广东省深圳市中级人民法院，执行标的金额为 11.82 亿元，立案日期为 2025 年 6 月 19 日。

二、相关责任人被予以通报批评的情况

近期，上海证券交易所对发行人及有关责任人做出予以通报批评的决定。

发行人涉及重大诉讼、失信行为、董事监事董事长总经理变更、信息披露事务负责人变更、评级被终止、资产受限事项、发行人及法定代表人、董事、高级管理人员被限制高消费事项未及时披露；发行人 2023 年审计报告中对前期会计差错进行更正，并调整 2022 年合并资产负债表、合并利润表相应数据，但未披露更正公告，且未在公司债券 2023 年年度报告中披露会计差错更正情况及对以往各报告期经营成果和财务状况的影响；发行人 2021 年度、2022 年度会计核算不规范，导致披露的 2021、2022 年度定期报告中财务报告存在错误。

发行人上述行为违反了《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》（以下简称《上市规则（2018 年修订）》）第 1.4 条、第 1.6 条、第 3.3.1 条，《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》（以下简称《上市规则（2022 年修订）》）第 1.4 条、第 1.6 条、第 3.2.4 条，《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》（以下简称《上市规则（2023 年修订）》）第 1.4 条、第 1.6 条、第 3.2.4 条，《上海证券交易所公司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》（2021 年）（以下简称《持续信息披露指引》（2021 年））第 1.3 条、第 3.5.4 条、第 4.1.4 条、第 4.6.5 条，《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 年修订）》（以下简称《持续信息披露指引（2023 年修订）》）第 1.3 条、第 3.5.5 条、第 4.5.12 条、第 4.5.14 条、第 4.5.15 条、第 4.7.6 条，《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）》（以下简称《持续信息披露指引（2023 年 10 月修订）》）第 1.3 条、第 2.1.1 条、第 2.1.12 条、第 3.5.2 条、第 3.5.5 条、第 4.1.2 条、第 4.4.5 条、第 4.5.13 条、第 4.5.15 条等相关规定。

发行人时任董事长、总经理对上述事项负有直接责任，发行人时任财务负责人、信息披露事务负责人对上述部分事项负有直接责任。

根据《上市规则（2018 年修订）》第 1.8 条、第 6.2 条、第 6.4 条，《上市规则（2022 年修订）》第 1.8 条、第 6.2 条、第 6.4 条，《上市规则（2023 年修订）》第 1.8 条、第 6.2 条、第 6.4 条，《持续信息披露指引》（2021 年）第 7.2 条，《持续信息披露指引（2023 年修订）》第 8.3 条，《持续信息披露指引（2023 年 10 月修订）》第 8.3 条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》等相关规定，上海证券交易所对发行人及时任董事长、总经理，时任财务负责人、信息披露事务负责人予以通报批评。

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及子公司重大终本案件、发行人及相关责任人被予以通报批评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

2026 年 6 月 4 日