

债券简称：H20 正荣 2

债券代码：163782

债券简称：H20 正荣 3

债券代码：175097

# 正荣地产控股股份有限公司

## 2020 年公开发行公司债券

### 受托管理事务报告（2025 年度）



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



受托管理人：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区芳芷一路 13 号舜远金融大厦 1 栋（北塔）23  
层

2026 年 6 月

## 重要提示/声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于正荣地产控股有限公司<sup>1</sup>（以下简称“发行人”、“正荣地控”）提供的《正荣地产控股有限公司公司债券年度报告（2025 年）》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

# 目录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 重要提示/声明.....                          | 2  |
| 目录.....                               | 3  |
| 第一章 本期债券概况.....                       | 5  |
| 一、本期债券主要条款.....                       | 5  |
| 二、核准或备案情况.....                        | 7  |
| 第二章 发行人 2025 年度经营及财务状况.....           | 8  |
| 一、发行人基本情况.....                        | 8  |
| 二、发行人 2025 年度经营情况.....                | 8  |
| 三、发行人 2025 年度财务情况.....                | 9  |
| 第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况 .....      | 11 |
| 一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....               | 11 |
| 二、本期债券募集资金实际使用情况.....                 | 11 |
| 三、专项账户运作与核查情况.....                    | 13 |
| 第四章 本期债券兑付兑息及回售情况.....                | 15 |
| 第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况 .....   | 17 |
| 一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....           | 17 |
| 二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况.....             | 19 |
| 三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....   | 19 |
| 第六章 债券持有人会议召开情况.....                  | 20 |
| 第七章 本期债券跟踪评级情况.....                   | 21 |
| 一、募集说明书约定情况.....                      | 21 |
| 二、实际执行情况.....                         | 23 |
| 第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况 .....          | 24 |
| 第九章 受托管理人履行职责情况.....                  | 25 |
| 一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....              | 25 |
| 二、募集资金使用情况监督.....                     | 25 |
| 三、定期跟踪机制及履行情况.....                    | 26 |
| 四、债券兑付兑息及回售工作的监督.....                 | 26 |
| 五、债券持有人会议情况.....                      | 27 |
| 六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....           | 28 |
| 七、其他履职事项.....                         | 28 |
| 第十章 偿债能力及偿债意愿分析.....                  | 29 |
| 一、发行人偿债能力及偿债意愿分析.....                 | 29 |
| 二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施 ..... | 29 |
| 第十一章 其他事项.....                        | 30 |

|                        |    |
|------------------------|----|
| 一、发行人的对外担保情况.....      | 30 |
| 二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项..... | 30 |
| 三、相关当事人.....           | 30 |
| 四、发行人非经营性往来占款情况.....   | 30 |
| 五、其他重大事项.....          | 30 |

# 第一章 本期债券概况

## 一、本期债券主要条款

### （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。

**起息日：**本期债券的起息日为 2020 年 7 月 27 日。

**还本付息方式：**①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 7 月 27 日起 42 个月；②于 2023 年第二次债券持有人会议议案表决通过之日后 50 个工作日及议案表决通过之日后半年末分别支付截至 2023 年 7 月 27 日（不含）未偿还债券本金的 0.10% 及对应利息；③截至 2023 年 7 月 27 日（不含）未偿还债券本金的 99.80% 的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；本期债券自 2023 年 7 月 27 日（含）至 2024 年 7 月 27 日（不含）的利息于 2025 年 1 月 27 日、2025 年 7 月 27 日、2026 年 1 月 27 日分别支付 20%、30%、50%，；本期债券自 2024 年 7 月 27 日（不含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 10 月 27 日、2026 年 1 月 27 日、2026 年 4 月 27 日、2026 年 7 月 27 日、2026 年 10 月 27 日、2027 年 1 月 27 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。

**增信措施：**发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司出具《承诺函》。

发行人以其或其指定主体（具体为直接或间接持有标的股权的一方或多方）所持有的下述股权对应的股权收益权为拟增信债券（H21 正荣 1 和 H20 正荣 2）提供偿付保障措施，具体包括：（1）江西省正荣房地产开发有限公司、正荣正泰（香港）有限公司持有的“南京正荣中心 Mall 及写字楼部分”合计 100% 的股权收益权；（2）正鼎（佛山）置业发展有限公司、正荣正恒（香港）有限公司持有的“佛山张槎季华正荣府项目”合计 100% 的股权收益权；（3）武汉正襄企业管理咨询有限公司持有的“武汉光谷正荣府项目”100% 的股权收益权；（4）江西省正荣房地产开发有限公司、

南昌正腾置业有限公司持有的“宜春悦玲珑二期项目”合计 100%的股权收益权；（5）南昌世欧房地产开发有限公司穿透持有的“东投正荣府项目”40%的股权收益权；（6）南昌正荣（新加坡）置业有限公司、南昌正鼎置业有限公司穿透持有的“南昌青云宸院项目”合计 51%的股权收益权。拟增信债券的债券持有人在权利实现时属于同一顺位，按各期拟增信债券剩余未偿本金余额的比例共同对新增增信资产享有权利。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

## （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。

**起息日：**本期债券的起息日为 2020 年 9 月 14 日。

**还本付息方式：**①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 9 月 14 日起 42 个月；②于 2023 年第一次债券持有人会议议案表决通过之日后 50 个工作日及 2023 年第一次债券持有人会议议案表决通过之日后半年末分别支付截至 2023 年 9 月 14 日（不含）未偿还债券本金的 0.10%及对应利息；③截至 2023 年 9 月 14 日（不含）未偿还债券本金的 99.80%的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；本期债券自 2023 年 9 月 14 日（含）至 2024 年 9 月 14 日（不含）的利息于 2025 年 3 月 14 日、2025 年 9 月 14 日、2026 年 3 月 14 日分别支付 20%、30%、50%；本期债券自 2024 年 9 月 14 日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 12 月 14 日、2026 年 3 月 14 日、2026 年 6 月 14 日、2026 年 9 月 14 日、2026 年 12 月 14 日、2027 年 3 月 14 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。根据《关于召开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)2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，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，发行人将于议案表决通过后 1 个自然月内兑付本期债券利息资本化后本金的约 0.1%及应计未付利息。根据《关于召开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)2026 年第一次

债券持有人会议结果的公告》，本期债券存续期内各本息兑付日宽限期在 50 个工作日+9 个自然月基础上均再次延长 6 个自然月。

**增信措施：**发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司、合肥正茂置业发展有限公司、武汉正舟置业发展有限公司就本期债券本息兑付出具《承诺函》。

发行人以其或其指定主体（具体为直接或间接持有标的股权的一方或多方）所持有的下述股权对应的股权收益权提供偿付保障措施，具体包括：（1）西安荣璟熙置业发展有限公司持有的“西安北宸天樾 79 亩项目”合计 34%的股权收益权；（2）厦门市正冠置业有限公司持有的“翔安正荣府项目”合计 100%的股权收益权。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

## 二、核准或备案情况

经中国证监会“证监许可 [2019]1124号 ”文件核准，发行人将在中国境内公开发行不超过310,000.00万元公司债券，本次债券分期发行。其中“19正荣02”发行110,000.00万元，“H20正荣2”发行100,000.00万元，“H20正荣3”发行100,000.00万元，截至本报告出具日，已全部发行完毕。

## 第二章 发行人 2025 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

中文名称：正荣地产控股有限公司

法定代表人：金明捷

注册资本：820,000.00 万元人民币

注册地址：上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼 E23 室

办公地址：上海市闵行区申虹路 666 弄虹桥正荣中心 7 号楼

信息披露事务负责人：宋喜娥

联系电话：021-61253299

传真：021-61273919

经营范围：对房地产业、贸易业的投资，房地产开发经营，投资咨询服务，企业资产管理，物业管理，企业管理咨询服务，企业形象策划服务，从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、发行人 2025 年度经营情况

#### （一）2025 年度主要业务开展情况

发行人的经营范围为：对房地产业、贸易业的投资，房地产开发经营，投资咨询服务，企业资产管理，物业管理，企业管理咨询服务，企业形象策划服务，从事货物及技术的进出口业务。

发行人主营房地产开发业务，发行人项目主要分布在南京、福州、武汉、苏州等。

#### （二）各项主营业务分析

表 2-1：发行人主营业务收入构成情况

单位：亿元



| 业务板块   | 本期    |         |         |          | 上年同期   |        |         |          |
|--------|-------|---------|---------|----------|--------|--------|---------|----------|
|        | 营业收入  | 营业成本    | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) | 营业收入   | 营业成本   | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) |
| 销售商品房  | 92.10 | 83.26   | 9.60    | 99.09    | 339.91 | 322.26 | 5.19    | 99.64    |
| 租赁     | 0.79  | 0.0006  | 99.92   | 0.85     | 0.95   | 0.06   | 93.15   | 0.28     |
| 项目管理服务 | 0.06  | 0.0043  | 93.02   | 0.06     | 0.27   | 0.02   | 93.87   | 0.08     |
| 合计     | 92.95 | 83.2649 | 10.42   | 100.00   | 341.12 | 322.34 | 5.51    | 100.00   |

本期，销售商品房毛利率有所增加，主要系价格有一定程度回暖；

本期，项目管理服务收入同比减少，主要系发行人运营销售项目减少所致。

### （三）未来发展战略及经营计划

发行人的整体经营工作规划如下：

发行人将持续在恢复经营、项目转让、债务展期及控本降费方面持续努力：

（1）集中力量策略性的加速接近可盘活节点的项目，有效盘活受限资金，在保交付的同时，努力增加现金流入，恢复经营；

（2）梳理合作项目，积极与合作方商讨股权转让，争取处置现金流的回笼；

（3）定期持续维持与机构及投资人的沟通，沟通反馈发行人情况，以期获得投资人的继续支持；

（4）着手推动到期融资的展期，力争妥善缓释债务到期风险；

（5）持续精简架构，控本降费，节衣缩食，以保存现金，解决阶段性的流动性问题。

## 三、发行人 2025 年度财务情况

表 2-2：发行人主要会计数据和财务指标

单位：亿元

| 项目            | 2025 年末 | 2024 年末 | 变动比例     |
|---------------|---------|---------|----------|
| 总资产           | 690.79  | 911.26  | -24.19%  |
| 总负债           | 833.81  | 881.06  | -5.36%   |
| 净资产           | -143.03 | 30.21   | -573.50% |
| 营业收入          | 92.95   | 341.12  | -72.75%  |
| 归属于母公司股东的净利润  | -154.83 | -85.55  | -80.97%  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 7.92    | 14.81   | -46.49%  |

| 项目            | 2025 年末 | 2024 年末 | 变动比例      |
|---------------|---------|---------|-----------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | -0.70   | -0.03   | -2407.18% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -8.91   | -18.95  | 52.95%    |
| 资产负债率         | 120.71% | 96.69%  | 24.84%    |
| 利息保障倍数        | -3.33   | -2.34   | -42.31%   |
| 流动比率          | 0.72    | 0.99    | -27.17%   |
| 速动比率          | 0.19    | 0.34    | -42.39%   |

2025 年末，发行人净资产同比下降 573.50%，主要系受房地产市场整体影响，发行人销售额大幅减少，计提大额资产减值损失和信用减值损失，投资性房地产公允价值大幅下降，以及利息费用增加所致。

2025 年度，民营房地产行业周期性下行压力持续，市场信心不足，发行人整体经营情况不佳，营业收入下降 72.75%，归属于母公司股东的净利润下降 80.97%，经营活动产生的现金流量净额下降 46.49%，投资活动产生的现金流量净额下降 2407.18%，筹资投资活动产生的现金流量净额依然为负，但有一定改善。

发行人面临流动性困难。截至 2025 年末，发行人资产负债率为 120.71%，流动比率和速动比率分别为 0.72 和 0.19，利息保障倍数为-3.33。

受民营房地产行业周期性下行的负面影响，发行人自 2022 年初爆发兑付风险，进行债券展期。此后，发行人融资渠道受限，新增融资基本停滞，销售业务等主营业务板块受到重大不利影响，计提了大额的信用减值损失和资产减值损失，亏损较为严重。

### 第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

#### 一、本期债券募集资金使用用途约定情况

##### （一）H20 正荣 2

发行人在《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）募集说明书》中约定：本期债券募集资金扣除承销费用等相关费用的剩余部分拟全部用于偿还公司债券。

在有息债务偿付日前，发行人可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月，包括但不限于归还借款、支付工程款、税款、员工薪酬等日常经营流动资金的补充）。

##### （二）H20 正荣 3

发行人在《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）募集说明书》中约定：本期债券募集资金扣除承销费用等相关费用的剩余部分拟全部用于偿还公司债券。

#### 二、本期债券募集资金实际使用情况

##### （一）H20 正荣 2

##### 1、实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 100,000.00 万元，募集资金净额为 100,000.00 万元，主承销商中山证券已于 2020 年 7 月 27 日汇入发行人募集资金监管账户。

##### 2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司债券，募集资金无结余。

##### 3、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-1：发行人募集资金使用情况

单位：万元

| 序号 | 承诺情况   |            | 实际情况   |            | 对比               |
|----|--------|------------|--------|------------|------------------|
|    | 承诺资金用途 | 承诺资金金额     | 实际资金用途 | 实际资金金额     | 承诺使用金额与实际使用金额的差额 |
| 1  | 偿还公司债券 | 100,000.00 | 偿还公司债券 | 100,000.00 | 0.00             |
| 合计 | -      | 100,000.00 | -      | 100,000.00 | 0.00             |

#### 4、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

#### 5、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

#### 6、闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用的情况。

### （二）H20 正荣 3

#### 1、实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 100,000.00 万元，募集资金净额为 100,000.00 万元，主承销商中山证券已于 2020 年 9 月 14 日汇入发行人募集资金监管账户。

#### 2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还“18 正荣 01”回售本金，募集资金无结余。

#### 3、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表 3-1：发行人募集资金使用情况

单位：万元

| 序号 | 承诺情况   |            | 实际情况   |            | 对比               |
|----|--------|------------|--------|------------|------------------|
|    | 承诺资金用途 | 承诺资金金额     | 实际资金用途 | 实际资金金额     | 承诺使用金额与实际使用金额的差额 |
| 1  | 偿还公司债券 | 100,000.00 | 偿还公司债券 | 100,000.00 | 0.00             |
| 合计 | -      | 100,000.00 | -      | 100,000.00 | 0.00             |

#### 4、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

#### 5、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

#### 6、闲置募集资金情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，不存在闲置募集资金使用的情况。

### 三、专项账户运作与核查情况

#### （一）H20 正荣 2

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券有 1 个募集资金专户，具体信息如下：

开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部

银行账号：591904764510111

账户名称：正荣地产控股有限公司

截至本报告出具之日，募集资金专项账户运作规范。

（二）H20 正荣 3

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券有 1 个募集资金专户，具体信息如下：

开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部

银行账号：591904764510111

账户名称：正荣地产控股有限公司

截至本报告出具之日，募集资金专项账户运作规范。

## 第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

### （一）H20 正荣 2

①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 7 月 27 日起 42 个月；②于议案表决通过之日后 50 个工作日及议案表决通过之日后半年末分别支付截至 2023 年 7 月 27 日（不含）未偿还债券本金的 0.10%及对应利息；③截至 2023 年 7 月 27 日（不含）未偿还债券本金的 99.80%的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；本期债券自 2023 年 7 月 27 日（含）至 2024 年 7 月 27 日（不含）的利息于 2025 年 1 月 27 日、2025 年 7 月 27 日、2026 年 1 月 27 日分别支付 20%、30%、50%，；本期债券自 2024 年 7 月 27 日（不含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 10 月 27 日、2026 年 1 月 27 日、2026 年 4 月 27 日、2026 年 7 月 27 日、2026 年 10 月 27 日、2027 年 1 月 27 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。

报告期内，发行人应于 2025 年 1 月 27 日兑付本期债券分期偿付利息 1,278.70 万元，发行人未能在前期持有人会议给予的 50 个工作日宽限期（宽限期截止日为 2025 年 4 月 15 日）内全额筹集偿债资金。发行人应于 2025 年 7 月 27 日兑付本期债券分期偿付利息 1,918.00 万元，发行人未能在前期持有人会议给予的 50 个工作日宽限期（宽限期截止日为 2025 年 10 月 10 日）内全额筹集偿债资金。截至报告期末，发行人未能足额偿还本期债券应分期偿付的利息累计 3,196.70 万元。

报告期内，“H20 正荣 2”不涉及回售行权。

### （二）H20 正荣 3

①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 9 月 14 日起 42 个月；②于 2023 年第一次债券持有人会议议案表决通过之日后 50 个工作日及 2023 年第一次债券持有人会议议案表决通过之日后半年末分别支付截至 2023 年 9 月 14 日（不含）未偿还债券本金的 0.10%及对应利息；③截至 2023 年 9 月 14 日（不含）未偿还债券本金的 99.80%的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；本期债券自 2023 年 9 月 14 日（含）至 2024 年 9 月 14 日（不含）的利息于 2025

年3月14日、2025年9月14日、2026年3月14日分别支付20%、30%、50%；本期债券自2024年9月14日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025年12月14日、2026年3月14日、2026年6月14日、2026年9月14日、2026年12月14日、2027年3月14日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。根据《关于召开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)2025年第一次债券持有人会议结果的公告》，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，发行人将于议案表决通过后1个自然月内兑付本期债券利息资本化后本金的约0.1%及应计未付利息。报告期内，发行人已于2025年6月23日完成对“H20 正荣3”利息资本化后本金的0.1%及应计未付利息的兑付。根据《关于召开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)2026年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券存续期内各本息兑付日宽限期在50个工作日+9个自然月基础上均再次延长6个自然月。

报告期内，“H20 正荣3”不涉及回售行权。



## 第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

### 一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

#### （一）内外部增信机制

##### 1、H20 正荣 2

发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司出具《承诺函》。发行人以其或其指定主体（具体为直接或间接持有标的的股权的一方或多方）所持有的下述股权对应的股权收益权为拟增信债券（H21 正荣 1 和 H20 正荣 2）提供偿付保障措施，具体包括：（1）江西省正荣房地产开发有限公司、正荣正泰（香港）有限公司持有的“南京正荣中心 Mall 及写字楼部分”合计 100%的股权收益权；（2）正鼎（佛山）置业发展有限公司、正荣正恒（香港）有限公司持有的“佛山张槎季华正荣府项目”合计 100%的股权收益权；（3）武汉正襄企业管理咨询咨询有限公司持有的“武汉光谷正荣府项目”100%的股权收益权；（4）江西省正荣房地产开发有限公司、南昌正腾置业有限公司持有的“宜春悦玲珑二期项目”合计 100%的股权收益权；（5）南昌世欧房地产开发有限公司穿透持有的“东投正荣府项目”40%的股权收益权；（6）南昌正荣（新加坡）置业有限公司、南昌正鼎置业有限公司穿透持有的“南昌青云宸院项目”合计 51%的股权收益权。拟增信债券的债券持有人在权利实现时属于同一顺位，按各期拟增信债券剩余未偿本金余额的比例共同对新增增信资产享有权利。

##### 2、H20 正荣 3

发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司、合肥正茂置业发展有限公司、武汉正舟置业发展有限公司就本期债券本息兑付出具《承诺函》。

发行人以其或其指定主体（具体为直接或间接持有标的的股权的一方或多方）所持有的下述股权对应的股权收益权提供偿付保障措施，具体包括：（1）西安荣璟熙置业发展有限公司持有的“西安北宸天樾 79 亩项目”合计 34%的股权收

益权；（2）厦门市正冠置业有限公司持有的“翔安正荣府项目”合计 100%的股权收益权。

## （二）偿债保障措施

### 1、切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照《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）募集说明书》、《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）募集说明书》披露的用途使用。

### 2、设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### 3、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强发行人的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 4、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供发行人的相关财务资料，并在发行人可能出现

债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

#### 5、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

#### 6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### 7、发行人承诺

发行人董事会于 2019 年 1 月 17 日作出决议，发行人股东于 2019 年 2 月 1 日召开股东大会，审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分派利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）与公司债券相关的发行人主要责任人不得调离。

### 二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

报告期内，本期债券的偿债保障措施依照募集约定执行。

### 三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

无。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2025 年至今，H20 正荣 2 于 2025 年 3 月 26 日及 2025 年 4 月 20 日分别召开了 2025 年第一次持有人会议和 2025 年第二次持有人会议，均未有效通过相关议案。

2025 年至今，H20 正荣 3 于 2025 年 5 月 15 日召开了 2025 年第一次持有人会议，通过了宽限期在 50 个工作日基础上均延长 9 个自然月的议案；H20 正荣 3 于 2026 年 1 月 27 日召开了 2026 年第一次持有人会议，通过了宽限期在 50 个工作日和 9 个自然月基础上均延长 6 个自然月的议案。

## 第七章 本期债券跟踪评级情况

### 一、募集说明书约定情况

#### （一）H20 正荣 2

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对正荣地产控股股份有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。

持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营

或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

#### 1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

#### 2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

### （二）H20 正荣 3

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）

年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

## 二、实际执行情况

2023 年 6 月 25 日，大公发布《大公关于终止正荣地产控股股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》，大公决定终止对正荣地控主体及相关债项的信用评级。自 2023 年 6 月 25 日起，大公将不再更新正荣地控及“H20 正荣 2”的信用评级结果。

2023 年 6 月 28 日，中诚信国际发布《中诚信国际关于延迟披露正荣地产控股股份有限公司相关公司债券跟踪评级报告的公告》，称由于中诚信国际关注到发行人存在重大事项尚需进一步了解，因此中诚信国际将延迟出具“H20 正荣 2”、“H20 正荣 3”、“H21 正荣 1”的跟踪评级报告。

2023 年 7 月 27 日，中诚信国际发布《中诚信国际关于终止正荣地产控股股份有限公司主体和相关债项信用评级的公告》，自 2023 年 7 月 27 日起，中诚信国际终止对正荣地产控股有限公司主体信用评级及“H20 正荣 2”、“H20 正荣 3”和“H21 正荣 1”的跟踪评级报告的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

## 第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

2025 年至今，发行人信息披露事务负责人未发生变动。



## 第九章 受托管理人履行职责情况

### 一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

在受托管理期间，受托管理人持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信状况，持续关注发行人关联方交易情况，以及偿债保障措施的实施情况，并按照受托协议的约定对上述情况进行核查。

受托管理人将密切关注对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《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》、《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）募集说明书》、《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）募集说明书》及受托管理协议等规定和约定履行债券受托管理人职责。

### 二、募集资金使用情况监督

受托管理人在本期债券存续期内要求发行人按照《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）募集说明书》、《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）募集说明书》和三方资金监管协议的约定使用募集资金。受托管理人对发行人设立公司债券的募集资金专项账户、募集资金存储、募集资金使用程序及相关信息披露进行持续监督。

受托管理人与发行人、监管行就募集资金监管在三方资金监管协议中进行了约定。发行人已根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。募集资金使用情况与《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）募集说明书》、《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）募集说明书》承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

在受托管理期间，受托管理人严格按照受托管理协议和三方资金监管协议的约定，对发行人募集资金使用进行严格的审核，保证了募集资金使用和《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）募集说明书》、《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）募集说明书》约定一致。

### 三、定期跟踪机制及履行情况

受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。受托管理人已建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况。在受托管理期间，受托管理人对发行人进行了回访，对发行人进行持续跟踪。

受托管理人积极督导发行人按照监管要求披露定期报告。2025 年至今，发行人已于 2025 年 4 月 30 日披露《正荣地产控股有限公司公司债券 2024 年年度报告》，已于 2025 年 8 月 29 日披露《正荣地产控股有限公司公司债券中期报告（2025 年）》，发行人已于 2026 年 4 月 29 日披露《正荣地产控股有限公司公司债券年度报告（2025 年）》。

2025 年，受托管理人严格执行定期跟踪机制，对发行人发生的重大事项在指定媒体及时披露了临时受托管理事务报告。

### 四、债券兑付兑息及回售工作的监督

#### （一）H20 正荣 2

①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 7 月 27 日起 42 个月；②于议案表决通过之日后 50 个工作日及议案表决通过之日后半年末分别支付截至 2023 年 7 月 27 日（不含）未偿还债券本金的 0.10%及对应利息；③截至 2023 年 7 月 27 日（不含）未偿还债券本金的 99.80%的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；本期债券自 2023 年 7 月 27 日（含）至 2024 年 7 月 27 日（不含）的利息于 2025 年 1 月 27 日、2025 年 7 月 27 日、2026 年 1 月 27 日分别支付 20%、30%、50%，；本期债券自 2024 年 7 月 27 日（不含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 10 月 27 日、2026 年 1 月 27 日、2026 年 4 月 27 日、2026 年 7 月 27 日、2026 年 10 月 27 日、2027 年 1 月 27 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。

报告期内，发行人应于 2025 年 1 月 27 日兑付本期债券分期偿付利息 1,278.70 万元，发行人未能在前期持有人会议给予的 50 个工作日宽限期（宽限期截止日为 2025 年 4 月 15 日）内全额筹集偿债资金。发行人应于 2025 年 7 月 27 日兑付

本期债券分期偿付利息 1,918.00 万元，发行人未能在前期持有人会议给予的 50 个工作日宽限期（宽限期截止日为 2025 年 10 月 10 日）内全额筹集偿债资金。截至报告期末，发行人未能足额偿还本期债券应分期偿付的利息累计 3,196.70 万元。受托管理人就前述偿还事项多次督导发行人，并就相关事项出具了临时受托管理事务报告。

报告期内，“H20 正荣 2”不涉及回售行权。

## （二）H20 正荣 3

①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 9 月 14 日起 42 个月；②于 2023 年第一次债券持有人会议议案表决通过之日后 50 个工作日及 2023 年第一次债券持有人会议议案表决通过之日后半年末分别支付截至 2023 年 9 月 14 日（不含）未偿还债券本金的 0.10%及对应利息；③截至 2023 年 9 月 14 日（不含）未偿还债券本金的 99.80%的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；本期债券自 2023 年 9 月 14 日（含）至 2024 年 9 月 14 日（不含）的利息于 2025 年 3 月 14 日、2025 年 9 月 14 日、2026 年 3 月 14 日分别支付 20%、30%、50%；本期债券自 2024 年 9 月 14 日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 12 月 14 日、2026 年 3 月 14 日、2026 年 6 月 14 日、2026 年 9 月 14 日、2026 年 12 月 14 日、2027 年 3 月 14 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。根据《关于召开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)2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，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，发行人将于议案表决通过后 1 个自然月内兑付本期债券利息资本化后本金的约 0.1%及应计未付利息。报告期内，发行人已于 2025 年 6 月 23 日完成对“H20 正荣 3”利息资本化后本金的 0.1%及应计未付利息的兑付。根据《关于召开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)2026 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券存续期内各本息兑付日宽限期在 50 个工作日+9 个自然月基础上均再次延长 6 个自然月。

## 五、债券持有人会议情况

2025 年至今，H20 正荣 2 于 2025 年 3 月 26 日及 2025 年 4 月 30 日分别召

开了 2025 年第一次持有人会议和 2025 年第二次持有人会议，均未有效通过相关议案。

2025 年至今，受托管理人已协助发行人于 2025 年 5 月 15 日召开了“H20 正荣 03”2025 年第一次持有人会议，通过了宽限期在 50 个工作日基础上均延长 9 个自然月的议案；于 2026 年 1 月 27 日召开了 2026 年第一次持有人会议，通过宽限期在 50 个工作日和 9 个自然月基础上均延长 6 个自然月的议案。

## **六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况**

发行人于 2026 年 4 月 28 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于做好公司（企业）债券发行人自查工作的通知》（沪证监债券字[2026]23 号），就公司债券的偿债能力情况、信息披露情况、募集资金情况、公司治理和规范运作情况开展自查，并于 2026 年 5 月 29 日报送自查报告。受托管理人协助发行人开展自查工作，发现发行人存在如下问题。一是偿债能力方面，受行业周期性下行的负面影响，发行人自 2022 年初爆发兑付风险，进行债券展期。此后，发行人新增融资更加受限，销售业务等主营业务板块受到重大不利影响，亏损较为严重。发行人出现一定流动性困难。二是募集资金使用方面，发行人 2025 年度的本息偿付未在专项账户内进行。为按时偿付本息，保证投资人利益，发行人已通过一般账户完成 2025 年度本息偿付。三是信息披露方面，发行人存在逾期债务等重大事项临时报告披露不及时的情形，发行人和受托管理人将继续加强信息披露管理，定期履行自查和核查义务，确保发行人对外信息披露的真实性、准确性、及时性、完整性和公平性。

## **七、其他履职事项**

无。

## 第十章 偿债能力及偿债意愿分析

### 一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

发行人近两年主要偿债能力数据及指标如下：

| 项目     | 2025 年末 | 2024 年末 | 变动比例    |
|--------|---------|---------|---------|
| 资产负债率  | 120.71% | 96.69%  | 24.84%  |
| 利息保障倍数 | -3.33   | -2.34   | 42.31%  |
| 流动比率   | 0.72    | 0.99    | -27.17% |
| 速动比率   | 0.19    | 0.34    | -42.39% |

2025 年度，民营房地产行业周期性下行压力持续，市场信心不足，发行人整体经营情况不佳，仍面临流动性困难。截至 2025 年末，发行人资产负债率为 120.71%，流动比率和速动比率分别为 0.72 和 0.19，利息保障倍数为-3.33。

### 二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

2025 年，受托管理人积极督促发行人及时披露可能影响发行人偿债能力的重大事项，并对发行人披露的重大事项在指定媒体及时披露了临时受托管理事务报告。

## 第十一章 其他事项

### 一、发行人的对外担保情况

截至 2025 年末，发行人对外担保余额为 22.84 亿元，发行人的对外担保对象主要系对合联营企业的担保。

### 二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2025 年末，发行人涉及重大未决诉讼或仲裁事项如下：

| 原告姓名<br>(名称)    | 被告姓名(名称)                                                                                                                                                     | 案由       | 一审受理时间         | 一审受理法院    | 标的金额(如有) | 目前所处的诉讼程序 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|-----------|----------|-----------|
| 交通银行股份有限公司江苏省分行 | 被告 1: 南京正荣德信房地产开发有限公司<br>被告 2: 正荣地产控股有限公司<br>被告 3: 江西省正荣房地产开发有限公司<br>被告 4: 正荣正泰(香港)有限公司<br>被告 5: 南京正荣房地产开发有限公司<br>被告 6: 南京正韵置业发展有限公司<br>被告 7: 南京正荣江滨投资发展有限公司 | 金融借款合同纠纷 | 2026 年 1 月 8 日 | 南京市中级人民法院 | 12.59    | 一审中       |

### 三、相关当事人

截至本受托管理事务报告出具之日，本期债券的受托管理人未发生变动。

### 四、发行人非经营性往来占款情况

2025 年度，发行人不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形。

### 五、其他重大事项

无。

（本页无正文，为《正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理事务报告（2025 年度）》之盖章页）



中山证券有限责任公司

2026 年 6 月 30 日