

关于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) 复牌的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、本次停牌基本情况

正荣地产控股有限公司（以下简称“正荣地控”或“公司”）因于近期与投资者协商新的偿付方案，公司重大事项存在不确定性，为稳妥推进相关工作，保证公平信息披露，最大限度保护投资者利益，根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2023年修订）》等相关规定，经正荣地控申请，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）（以下简称“本期债券”）自2026年8月6日开市起停牌。

二、关于债券复牌及后续转让的相关安排

经正荣地控申请，本期债券自2026年9月29日开市起复牌。复牌后继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》规定转让。具体转让安排如下：

- 1、特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。
- 2、特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。
- 3、特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。
- 4、特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

三、持有人会议召开情况及债券后续偿付安排

2026年8月至9月，鉴于正荣地控经营现状，为维护持有人权益，下表所列公司债券及资产支持证券（以下合称“未偿债券”）召开债券持有人会议/有控制权的资产支持证券持有人会议，审议《关于本期债券重组的议案》/《关于本期资产支持证券重组的议案》（以下合称或单称“《重组议案》”）。

序号	代码	债券简称	债券全称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)
1	188420.SH	H21 正荣 1	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）	13.20	13.160400
2	163782.SH	H20 正荣 2	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）	10.00	9.980000
3	175097.SH	H20 正荣 3	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）	10.00	9.920000
4	189105.SH	HPR9 优	中山-平安-荣隽供应链金融 9 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	6.27	5.626071
5	189929.SH	H 荣 10 优	中山-平安-荣隽供应链金融 10 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	5.97	5.952090
6	165895.SH	H 正荣 1 优	天风-正荣应收账款第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券	11.21	1.782390
7	168257.SH	H 正荣 2 优	天风-正荣应收账款第二期资产支持专项计划优先级资产支持证券	7.78	1.368502
8	169687.SH	H 正荣 3 优	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	10.00	9.389000
9	179457.SH	H 正荣 4 优	天风-正荣控股应收账款第二期资产支持专项计划优先级资产支持证券	8.99	8.961232

截至本公告日，除H正荣3优、H正荣4优之外的7只债券/资产支持证券之《重组议案》经债券持有人会议/有控制权的资产支持证券持有人会议表决通过；H正荣3优、H正荣4优之《重组议案》未获有控制权的资产支持证券持有人会议表决通过。正荣地控将继续与H正荣3优、H正荣4优持有人保持沟通，充分听取各方意见，共同协商进一步解决方案，尽最大努力维护持有人合法权益，推动各方尽快达成共识，相关进展以后续公告为准。

依据《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年第二次债券持有人会议结果的公告》，本期债券持有人会议已审议通过《重组议案》（详见附件），正荣地控后续将按照《重组议案》的约定启动现金提前偿付、购回选项及资产抵债选项，具体安排以后续公告为准。

就现金提前偿付而言，正荣地控将于提前偿付日（定义详见《重组议案》）分别向每个同意账户（定义详见《重组议案》）兑付并注销其持有的本期债券同意张数（定义详见《重组议案》）的0.1%（如计算得到的各同意账户需兑付并注销的债券数量存在尾数不满一手的情况，则采取向上取整（手）的方式计算）。如任一同意账户在提前偿付日实际持有的本期债券的张数小于其对应的提前偿付债券（定义详见《重组议案》）的张数，则应当兑付该同意账户在提前偿付日持有的全部本期债券。为免疑义，若本期债券持有人于本次会议债权登记日后新取得本期债券，其相应新取得的本期债券不适用上述现金提前偿付安排。若持有人在本期债券复牌后、提前偿付日前全部或部分出售本期债券，则可能无法获得上述现金提前偿付。

四、停牌期间其他重大事项

停牌期间，其他重大事项如下：

1、重大终本案件情况

正荣地控及合并范围内子公司新增重大终本案件如下：

（1）案号为（2025）苏0105执4384号，执行法院为南京市建邺区人民法院，执行标的金额为4.73亿元，立案日期为2025年7月15日。

（2）案号为（2025）苏0117执3694号，执行法院为南京市溧水区人民法院，执行标的金额为6.14亿元，立案日期为2025年9月8日，终本日期为2026年8月19日。

（3）案号为（2026）粤01执360号，执行法院为广东省广州市中级人民法院，执行标的金额为6.64亿元，立案日期为2026年1月21日，终本日期为2026年8月12日。

2、正荣地控及董事、高级管理人员被限制高消费

正荣地控及正荣地控法定代表人、执行董事、经理金明捷及其财务负责人宋喜娥新增被限制高消费情形，具体如下：

案号	限消令对象	限制法定 代表人	执行法院	限制内容简介
（2025）苏0105 执4384号	正荣地产控股有限公司	金明捷	南京市建邺区人民法院	不得实施以下高消费及非生活和工作必需的消费行为：（一）乘坐交通工具时，选择飞机、列车软卧、轮船二等以上舱位；（二）

案号	限消令对象	限制法定 代表人	执行法院	限制内容简介
(2025)苏0105 执4397号	正荣地产控股有限公司	金明捷	南京市建邺区人民法院	在星级以上宾馆、酒店、夜总会、高尔夫球场等场所进行高消费；（三）购买不动产或者新建、扩建、高档装修房屋；（四）租赁高档写字楼、宾馆、公寓等场所办公；（五）购买非经营必需车辆；（六）旅游、度假；（七）子女就读高收费私立学校；（八）支付高额保费购买保险理财产品；（九）乘坐G字头动车组列车全部座位、其他动车组列车一等以上座位等其他非生活和工作必需的消费行为。
(2026)闽0181 执2199号	福州丰泽威实业有限公司	金明捷	福清市人民法院	
(2026)闽0181 执2199号	福州正泽西贸易有限公司	宋喜娥	福清市人民法院	
(2025)苏0117 执3694号	正荣地产控股有限公司	金明捷	南京市溧水区人民法院	
(2026)沪0112 执11640号	正荣地产控股有限公司	金明捷	上海市闵行区人民法院	
(2026)闽0128 执恢478号	福州正泽西贸易有限公司	宋喜娥	平潭县人民法院	
(2026)沪0112 执7536号	正荣地产控股有限公司	金明捷	上海市闵行区人民法院	
(2026)闽0103 执3586号	闽侯正宏置业发展有限公司	宋喜娥	福州市台江区人民法院	
(2026)闽0128 执3102号	正荣山田正泰（平潭）置业发展有限公司	宋喜娥	平潭县人民法院	
(2026)闽0128 执3157号	正欣（平潭）置业发展有限公司	宋喜娥	平潭县人民法院	
(2026)沪74执 811号	正荣地产控股有限公司	金明捷	上海金融法院	

3、重大诉讼事项新增进展

正荣地控重大诉讼事项新增进展如下：

上诉人	被上诉人	原审被告	案由	案号	案件进程
弘阳置地（集团）有限公司	平安银行股份有限公司南京分行	南京弘正房地产开发有限公司、正荣地产控股有限公司	金融借款合同	(2026)苏民终271号	撤回上诉

五、联系方式

1、正荣地控

名称：正荣地产控股有限公司

联系人：正荣地产财务管理部

联系邮箱：zr202207@126.com

联系电话：021-61253299

联系地址：上海市闵行区沪青平公路277号5楼E23室

2、受托管理人

名称：中山证券有限责任公司

联系人：正荣项目组（中山证券）

联系邮箱：cxddbsh@zsq.com

联系电话：0755-82943755

联系地址：上海市浦东新区世纪大道210号二十一世纪大厦1805室

正荣地控将全力推进未偿债券重组事宜。针对已经表决通过《重组议案》的债券/资产支持证券，正荣地控将严格按照有关法律法规以及《重组议案》做好债券偿付工作；针对尚未表决通过《重组议案》的资产支持证券，正荣地控将继续与持有人协商进一步解决方案。同时，正荣地控将继续与持有人积极沟通，保障债券投资者合法权益，不逃废债。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于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）复牌的公告》之签章页）



附件：

《关于本期债券重组的议案》

正荣地产控股有限公司（以下简称“正荣地控”、“公司”）存续公司债券及资产支持证券如下表所示（以下合称“未偿债券”）：

序号	代码	债券简称	债券全称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)
1	188420.SH	H21 正荣 1	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）	13.20	13.160400
2	163782.SH	H20 正荣 2	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）	10.00	9.980000
3	175097.SH	H20 正荣 3	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）	10.00	9.920000
4	189105.SH	HPR9 优	中山-平安-荣隽供应链金融 9 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	6.27	5.626071
5	189929.SH	H 荣 10 优	中山-平安-荣隽供应链金融 10 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	5.97	5.952090
6	165895.SH	H 正荣 1 优	天风-正荣应收账款第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券	11.21	1.782390
7	168257.SH	H 正荣 2 优	天风-正荣应收账款第二期资产支持专项计划优先级资产支持证券	7.78	1.368502
8	169687.SH	H 正荣 3 优	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	10.00	9.389000
9	179457.SH	H 正荣 4 优	天风-正荣控股应收账款第二期资产支持专项计划优先级资产支持证券	8.99	8.961232

鉴于公司经营现状，为维护持有人权益，正荣地控拟调整未偿债券的本息偿付安排和增信措施，并提供重组方案其他选项，包括**购回选项**、**资产抵债选项**，上述选项合称或单称“重组方案其他选项”。

正荣地控将就未偿债券召开债券持有人会议/有控制权的资产支持证券持有人会议，审议《关于本期债券重组的议案》/《关于本期资产支持证券重组的议案》（以下合称或单称“《重组议案》”）。由相应债券持有人会议/有控制权的资产支持证券持有人会议审议通过《重组议案》的债券/资产支持证券合称“标的债券”，正荣地控将就标的债券按照《重组议案》框架安排实施本次重组。为免疑义，若未偿债券中部分债券或资产支持证券《重组议案》未能经持有人会议/有控制权的资产支持证券持有人会议审议通过，不影响正荣地控就标的债券按照《重组议案》框架安排实施本次重组。

现提请本期债券持有人同意下述本期债券本息偿付安排及增信保障措施调整方案、重组方案其他选项及重组方案其他选项的申报登记安排。

特别说明，本议案如经本次会议表决通过，则本议案“一、本息兑付安排及增信保障措施调整”有关安排立即对本期债券全体债券持有人生效。正荣地控将依据本议案“二、现金提前偿付安排”的约定兑付并注销相应数量的本期债

券，依据“二、现金提前偿付安排”的约定完成兑付并注销的本期债券不再适用本议案“一、本息兑付安排及增信保障措施调整”、“三、重组方案其他选项”及“四、重组方案其他选项的申报登记安排”的约定。如债券持有人根据本议案“三、重组方案其他选项”的约定申请选择了重组方案其他选项，并根据本议案“四、重组方案其他选项的申报登记安排”成功获配相关选项，则持有人成功获配的本期债券不再按照本议案“一、（一）本息兑付安排调整”参与本息兑付，亦不参与未来正荣地控临时发起的任何本息兑付安排，不适用本议案“一、（二）增信保障措施调整”相关增信安排。如债券持有人未依据本议案“四、重组方案其他选项的申报登记安排”的约定申报登记重组方案其他选项，或未成功获配重组方案其他选项，则债券持有人未申报登记/未成功获配且未依据“二、现金提前偿付安排”的约定完成兑付并注销部分的本期债券仍然适用本议案“一、本息兑付安排及增信保障措施调整”的有关约定。

如债券持有人的证券账户涉及冻结、质押等情形，拟参与本议案所述重组方案其他选项的债券持有人应当在相关选项申报登记公告发出前解除相应质押、冻结等情形，如相关情形未如期解除，则该等证券账户持有的债券将不会获配。由于回售申报导致冻结的证券份额无法参与重组方案的实施，为稳妥推进本次重组，若本次债券持有人会议表决通过本议案，针对回售申报导致冻结的全部证券份额（如有），受托管理人/计划管理人将代为办理撤销回售并解除冻结。

一、本息兑付安排及增信保障措施调整

（一）本息兑付安排调整

若本次债券持有人会议表决通过本议案，则本期债券全部未偿本金兑付期限调整为自2026年7月31日（以下简称“基准日”）起8.5年（以下简称“新兑付期间”），到期日调整为2035年1月31日（以下简称“新到期日”，如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

截至基准日，本期债券剩余面值为【99.20】元/张。

本期债券截至基准日（不含）的全部应计未付利息，包括截至【2023】年【9】月【14】日（不含）的每张本期债券全部应计未付利息（以下简称“资本化利息”），以及每张本期债券自【2023】年【9】月【14】日（含）至基准日（不含）产生的全部应计未付利息（包括利息、资本化利息之孳息），仍按照【5.45%】计息，每张本期债券截至基金基准日（不含）利息金额为【28.0607】元/张（以下简称为“截至基准日利息”）。

自基准日起（含），资本化利息不再计入未偿本金，亦不再计入计息基数，每张本期债券剩余面值将按照1%/年单利计息，利随本清。即在新兑付期间内，分期兑付本金时，各期本金对应的全部利息（包括该期本金对应的截至基准日利息和基准日后新产生的利息）均随该期本金一起兑付，已兑付本金自兑付日起不再继续计息。若本次会议表决通过本议案，正荣地控将向上交所申请办理票面利率调整业务。

在新兑付期间，调整后的本息兑付安排如下：

序号	最晚兑付日 ¹	本金兑付比例	本期本金兑付金额 (元/张)	本期兑付本金对应的 截至基准日利息 ² (元/张)	本期兑付本金对应的 基准日后利息 ³ (元/张)	本期利息合计 兑付金额 (元/张)	本期本息合计 兑付金额 (元/张)
1	2033-04-30	面值的 5%	4.96	1.4030	0.3350	1.7380	6.6980
2	2033-07-31	面值的 5%	4.96	1.4030	0.3475	1.7505	6.7105
3	2033-10-31	面值的 10%	9.92	2.8061	0.7199	3.5260	13.4460
4	2034-01-31	面值的 10%	9.92	2.8061	0.7450	3.5511	13.4711
5	2034-04-30	面值的 15%	14.88	4.2091	1.1537	5.3628	20.2428
6	2034-07-31	面值的 15%	14.88	4.2091	1.1912	5.4003	20.2803
7	2034-10-31	面值的 20%	19.84	5.6121	1.6383	7.2504	27.0904
8	2035-01-31	面值的 20%	19.84	5.6121	1.6883	7.3004	27.1404
	合计	-	99.20	-	-	-	-

上述最晚兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。上述本金和利息兑付金额以元为单位，若金额尾数因四舍五入保留而产生差异，以实际分派本息金额为准。

若本次会议表决通过本议案，则本期债券原有还本付息安排和宽限期安排不再适用。上述本息兑付安排调整不触发本期债券《募集说明书》“第四节 偿债计划及其他保障措施”之“五 发行人违约责任”项下条款，不触发《受托管理协议》项下违约责任相关条款，不构成正荣地控对本期债券的违约，同时豁免上述条款中除未能按期还本付息之外的违约责任。

（二）增信保障措施调整

1、解除原有增信保障措施

若本次债券持有人会议表决通过本议案，除本期债券发行时既有的增信保障措施（如有）之外，其他原有增信保障措施不再适用。本期债券持有人同意豁免、解除本期债券及本期债券持有人所享有的全部增信保障措施（包括但不限于担保、承诺等），同意配合并授权本期债券受托管理人代表本期债券持有人签订相关协议（如有），并办理豁免、解除增信保障措施有关手续（如有）。

2、办理留债增信保障措施

若本次债券持有人会议表决通过本议案，则本期债券未获配重组方案其他选项的债券持有人同意与全体标的债券未获配重组方案其他选项的债券持有人

¹ 正荣地控有权根据自有资金情况及增信资产处置情况选择于历次最晚兑付日之前提前兑付本期债券本息之部分或全部。下同。

² 本期兑付本金对应的截至基准日利息=截至基准日利息×本期本金兑付金额/每张本期债券截至基准日剩余面值。

³ 本期兑付本金对应的基准日后利息=本期本金兑付金额×1%×（本期实际兑付日-基准日）/365。本列金额暂基于本期最晚兑付日计算，若本期实际兑付日早于本期最晚兑付日，则本期兑付本金对应的基准日后利息根据本期实际兑付日计算。

按剩余未获配重组方案其他选项的未偿本金余额等比例共同享有留债增信保障措施，并授权受托管理人代表本期债券持有人签订相关协议（如有），并办理增信保障措施手续（如有）。

正荣地控将以其或其指定主体直接或间接持有的以下资产（以下合称“增信资产”）为标的债券提供增信⁴：

⁴ 下表所列增信资产涵盖所有未偿债券原有增信保障措施所涉项目。

序号	项目名称	增信资产类型	穿透后股权收益权比例	项目公司	项目位置	占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	规划物业类型	项目开发进度
1	依云上城	所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后归属于正荣地控的股权收益权	33.00%	南昌青茂置业有限公司	江西省南昌市青山湖区咏梅路	10.12	24.91	高层住宅、洋房、商业配套	目前一二批次项目已竣备 ⁵ ，三批次已主体施工阶段待封顶
2	南京东望府		49.00%	南京招荣房地产开发有限公司	江苏省南京市江宁区麒麟门板块九乡河东路与四望路	9.10	31.28	高层住宅、公寓、商业	已竣备
3	杭州临安		23.00%	正腾置业（杭州）有限公司	浙江省杭州青山湖科技城鹤亭街与崇文路	3.08	8.17	高层住宅、商业配套	项目目前2栋楼栋已封顶，待进行二次结构施工，其余停工
4	南昌东投正荣府		40.00%	南昌县旭正置业有限公司	江西省南昌县汇仁大道与东祥路交汇	5.08	16.94	高层住宅	项目一期已竣备，二期建设至桩基工程，其余停工
5	南昌青云宸院		51.00%	南昌荣麟置业有限公司	江西省南昌市青云谱区广州路与佛塔路交汇	4.66	8.99	洋房	项目除7号楼外已竣备，7号楼已封顶，待进行二次结构施工
6	南京 G64 商业		100.00%	南京正荣德信房地产开发有限公司	江苏省南京市建邺区河西吴侯街江东南路B地块	1.90	14.35	办公楼及集中商业	办公楼规划建设44层，已建至24层，其余部分停工待建、集中商业已至装修阶段，目前已停工
7	光谷正荣府		100.00%	武汉正楚置业发展有限公司	湖北省武汉市东湖高新区光谷四路与流芳园横路交汇处	4.65	13.51	高层住宅及洋房	已竣备
8	上海虹桥正荣府商业		100.00%	正荣御天（上海）置业发展有限公司	上海市徐泾联民路徐和路	2.40	10.60	商业1栋	已全部封顶，待精装修工程施工
9	合肥悦都荟商业		100.00%	合肥正茂置业发展有限公司	安徽省合肥市新站区淮海大道与大众路交口	3.33	13.07	一栋公寓楼、集中商业（MALL）、商业街	主体施工阶段
10	武汉盘龙正荣府		100.00%	武汉正舟置业发展有限公司	湖北省武汉市经济开发区盘龙大道	4.93	20.40	高层住宅、商业	已竣备
11	佛山乐从		34.00%	广州福茂房地产开发有限公司	广东省佛山市顺德区乐从镇，邻近乐中路、佛山大道南	9.78	36.82	高层住宅、洋房	已竣备
12	徐州梧桐公馆		25.00%	徐州碧城房地产开发有限公司	江苏省徐州市铜山区华山路凤凰山南侧	16.65	29.00	洋房、别墅、商业	已竣备

⁵ 竣备：指已取得建设工程竣工验收备案，本项目报批范围内的房屋主体、配套建设全部法定完工。下同。

序号	项目名称	增信资产类型	穿透后股权收益权比例	项目公司	项目位置	占地面积(万m²)	总建筑面积(万m²)	规划物业类型	项目开发进度
13	南京润岚府		100.00%	南京正通置业发展有限公司	江苏省南京市江宁区临经三路,纬五路附近	3.74	9.70	高层住宅、商业	已竣备
14	济南 A9 璟樾项目		50.50%	济南正启置业有限公司	山东省济南市历城区奥体中路北延长线附近	5.77	25.61	高层住宅、小高层、公寓	已竣备
15	南京悦江府		36.67%	南京粮荣信房地产开发有限公司	南京市浦口区江淼路	3.26	11.43	高层住宅、商业	已竣备
16	云溪润宸		100.00%	正荣荣域（天津）置业发展有限公司	天津市西青区张家窝，晨溪路与丰泽道交口	3.27	9.03	高层及洋房及配套	8 栋已结构封顶完成，待进行二次结构施工，3 栋主体结构建设中
17	西安泾河 79 亩		34.00%	西咸新区正弘卓置业发展有限公司	陕西省西安市乐华二路以东、泾河湾二路以北	5.31	18.67	高层及洋房	桩基工程停工待建
18	佛山张槎		100.00%	正乾（佛山）置业发展有限公司	广东省佛山市禅城区张槎玉龙路	5.12	18.50	高层住宅	一期已竣备，二三期主体结构建设中，未售
19	翔安正荣府		100.00%	厦门市正澎置业有限公司	福建省厦门市翔安区沙美路与翔安南路交汇处东北侧	2.76	11.38	高层住宅	已竣备
20	中梁正荣府		51.00%	长沙悦源置业有限公司	湖南省长沙市长沙县开元东路与东九路交汇处	8.02	29.45	高层住宅、商业及配套	东地块剩余 4 栋已封顶待竣工验收，其余已竣备，西地块未动工
21	徐州乐园		100.00%	徐州正骏置业发展有限公司	江苏省徐州市铜山区玉带大道	4.40	9.35	洋房	已竣备
22	六安凤凰城		35.00%	六安正裕房地产开发有限公司、六安嘉裕房地产开发有限公司	安徽省六安市裕安区西环路与星光大道交汇	39.97	109.80	别墅、高层及洋房、商业及配套	嘉裕公司对应部分已竣工，正裕公司对应部分已竣工 1 至 5 期，剩余 6 期未动工
23	宜春悦玲珑二期		100.00%	宜春正鼎置业有限公司	江西省宜春市袁州大道以南、高铁东九路东侧地段	4.92	11.31	高层住宅	已全部主体结构封顶，竣备取证中
24	济南 A8 时代公馆项目		33.00%	济南碧荣置业有限公司	山东省济南市历城区幸福柳路	8.49	25.68	小高层住宅及底商	已竣备

由于上述增信资产为未偿债券中部分债券的原有增信资产，增信资产仍需对应未偿债券的债券持有人就重组议案表决通过后进行释放，最终以得到释放的增信资产为标的债券设立增信。若某只未偿债券重组议案未获表决通过，则该只未偿债券原有增信保障措施保持不变。正荣地控承诺协调和保证相关主体于标的债券重组方案其他选项获配结果公告全部公布后 60 个工作日内履行增信所需手续，包括相关主体履行完毕内部必要的决策程序，以及就上述增信事项出具《承诺函》。如因增信资产其他情况变化，导致无法落实增信，则正荣地控需另行提供其他合理的增信资产予以替换。正荣地控在前述事项发生之日起 60 个工作日内提供替换的增信资产的，无需另行召开标的债券持有人会议审议，正荣地控需就增信资产变更及时进行信息披露。

上述增信资产在扣除所有开发经营发生的各项成本费用支出、偿还融资贷款本息及相关费用，以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出等后，剩余可动用资金中归属正荣地控对应权益的部分，将用于保障标的债券投资人的退出，包括本金和利息直接偿付或通过标的债券购回的方式予以支付。

正荣地控承诺，在存续期内，正荣地控处置上述增信资产前（包括但不限于整售项目公司资产、转让所属项目相关股权或股权收益权、为增信资产新设抵质押等担保、项目公司为第三方提供保证担保等权利负担等前，不含目前开发类项目日常的销售行为），应提前告知标的债券持有人并经持有人会议表决同意后执行；特别的，（1）若正荣地控承诺处置增信资产后，扣除上述必要费用后剩余可动用资金中归属正荣地控对应权益的部分优先用于偿付标的债券的，无须召开持有人会议，视同标的债券持有人同意相关处置事项；（2）若为了促进增信资产对应项目开复工、经营建设等正常经营活动而为增信资产设置抵质押等担保、项目公司或其股东为第三方提供保证担保的，无需召开持有人会议，视同标的债券持有人同意相关处置事项。如发生上述特别事项，正荣地控将提前 2 个工作日告知标的债券受托管理人，并在事件发生后 2 个工作日内及时做好信息披露相关工作。

就上述增信资产而言，全部标的债券持有人属于同一顺位，按份享有，各标的债券持有人享有增信资产对应股权的份额比例=所持剩余未获配的未偿本金余额/全部标的债券剩余未获配的本金总额（具体比例计算保留两位小数）。如未偿债券中部分债券就重组议案未获持有人会议审议通过，则上述增信资产方案不适用该部分未偿债券。

（三）风险提示

1、还本付息安排与增信保障措施调整的风险

本期债券原有的还本付息安排及增信保障措施进行调整。调整后，本期债券的兑付时间、兑付金额发生变化，存在无法按原定计划足额、及时兑付的风险。

2、市场环境持续下行的风险

若未来市场环境继续下行，市场整体流动性可能持续处于低位。在此情况下，正荣地控的经营状况、融资条件及资产价值可能受到负面影响。

3、正荣地控经营情况未改善的风险

若正荣地控的经营状况未能实现实质性改善，其销售回款、现金流水平及盈利能力可能持续处于承压状态，进而对本期债券的偿债资金来源产生直接影响。

4、增信资产经营或处置不达预期的风险

因行业变化与市场波动，已设定的增信资产可能存在较大价值变动。若已设定的增信资产在后续经营或处置过程中，实际价值或变现进度低于预期水平，则可能削弱该增信资产对本期债券的保障能力。

二、现金提前偿付安排

在本次会议议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》及议案二：《关于本期债券重组的议案》（以下合称“议案一及议案二”）获得表决通过的前提下，对本次会议提供有效表决票且对本次会议议案一及议案二的最终表决意见均为“同意”的持有本期债券的债券持有人证券账户在以下简称为“同意账户”，各同意账户于最终有效表决票中填写的其持有且对议案一及议案二的表决意见均为“同意”的本期债券张数在以下简称“同意张数”。

本期债券持有人同意，正荣地控将最晚于全部未偿债券为审议《重组议案》所召开的债券持有人会议/有控制权的资产支持证券持有人会议召开完毕⁶（以下简称“全部重组会议召开完毕”）后的30个交易日内（正荣地控依据本议案“二、现金提前偿付安排”向相关账户实际兑付现金之日，在以下简称“提前偿付日”），分别向每个同意账户兑付并注销其持有的本期债券同意张数的0.1%（如计算得到的各同意账户需兑付并注销的债券数量存在尾数不满一手的情况，则采取向上取整（手）的方式计算）。按照上述安排应于提前偿付日向各同意账户兑付并注销的本期债券在以下简称为“提前偿付债券”。

如任一同意账户在提前偿付日实际持有的本期债券的张数小于其对应的提前偿付债券的张数，则应当兑付该同意账户在提前偿付日持有的全部本期债券。为免疑义，若本期债券持有人于本次会议债权登记日后新取得本期债券，其相应新取得的本期债券不适用本节所述现金提前偿付安排。

本期债券持有人同意豁免上述提前偿付债券已产生的一切利息及其孳息（如有），前述豁免不附带任何或有条件。即，提前偿付债券可获得的兑付金额为该提前偿付债券于提前偿付日的剩余面值金额。

为免疑义，如任一同意账户在提前偿付日涉及司法冻结、质押、因回售申报导致冻结等登记结算机构无法注销债券的情形，则该同意账户中因上述原因无法注销的债券不适用上述现金提前偿付安排，相应债券不进行注销。

三、重组方案其他选项

⁶ 未偿债券最后一支债券/资产支持证券中为审议《重组议案》所召开的债券持有人会议/有控制权的资产支持证券持有人会议形成有效会议决议之日视为全部未偿债券的债券持有人会议/有控制权的资产支持证券持有人会议召开完毕，下同。

如标的债券持有人的证券账户涉及司法冻结、质押、因回售申报导致冻结等情形，拟参与本议案所述重组方案其他选项的标的债券持有人应当在相关选项申报登记公告发出前解除相应质押、司法冻结或因回售申报导致的冻结等情形，如相关情形未如期解除，则该等证券账户持有的标的债券将不会获配。

（一）购回选项

正荣地控或指定第三方（以下合称或单称“**购回方**”）拟按照法律法规、规范性文件及规则指引，为标的债券持有人提供购回选项（为公司债券提供债券购回选项，为资产支持证券提供资产支持证券购回选项），购回选项将由购回方采用申报登记的方式实施，相关申报登记安排详见本议案“四、重组方案其他选项的申报登记安排”。购回方将按照本议案约定的时间以现金购回部分标的债券。

1、债券/资产支持证券购回价格

鉴于正荣地控近年销售规模持续大幅收缩，经营性现金流入显著下降，而存量资产受制于市场深度不足、交易对手稀缺及处置周期漫长等因素，变现过程面临较高折价损耗及多重实操障碍，难以在短期内形成有效流动性补充；与此同时，现有资金基本处于项目层面的封闭监管状态，须优先用于在建工程的保交付支出及配套运营维护，集团层面可自主调度的财务资源极为紧缺。在此现实约束下，正荣地控基于自身资产负债结构、流动性状况及实际经营情况，对 2026 年第三、四季度的现金流进行审慎测算，在合理可行的财务弹性范围内，确定本次购回可动用的购回总金额；在此基础上，参考未偿债券二级市场估值（未偿债券二级市场估值占面值的比例在 2%至 21%之间，均值约为 10.8%，中位数约为 11.9%）综合确定本次购回的购回净价，本次购回净价落在未偿债券二级市场估值区间内，相较估值均值偏离较小。

正荣地控拟安排购回方以不超过 6400 万元人民币的现金（以下简称“**购回总金额**”）对标的债券开展购回（为免疑义，未通过《重组议案》的未偿债券持有人无权选择购回选项），未偿债券剩余未偿总金额（面值）约为人民币【66.1397】亿元，本期债券剩余未偿总金额（面值）约为人民币【9.92】亿元。 $\text{每张债券/每份资产支持证券购回净价} = \text{每张债券/每份资产支持证券剩余面值} \times 8\%$ （以下简称“**购回净价**”）。完成债券/资产支持证券购回的持有人同意豁免其拟被购回债券/资产支持证券已产生的一切利息/预期收益及其孳息（如有），前述豁免不附带任何或有条件。因此， $\text{本期债券购回全价} = \text{购回净价} = \text{债券剩余面值} \times 8\% = \text{【99.20】元/张} \times 8\% = \text{【7.94】元/张}$ （如实际兑付中存在尾数不满一分钱的情况，则采取向上取整的方式计算）。

2、购回申报

购回方拟采取债券/资产支持证券购回方式接受标的债券持有人的购回申报。购回申报期限请见本议案“四、重组方案其他选项的申报登记安排”（仅限交易日交易时段）。标的债券持有人在购回申报期内不进行申报的，则视为自动放弃本次购回并继续持有相关标的债券，并有权选择后续开放登记的重组方案其

他选项。

如在购回申报期限内，各标的债券持有人申报金额（各标的债券申报数量×各标的债券购回净价）之和（以下简称“购回申报总金额”）不高于购回总金额，标的债券持有人的申报全部获配。如在购回申报期限内，购回申报总金额高于购回总金额，则按照每一位标的债券持有人的申报金额等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报登记的标的债券持有人获配的购回金额及购回数量（如存在尾数不满一手的情况，则采取舍尾取整的方式计算），不同债券/资产支持证券最终获配比例可能不同。未获配的已申报本期债券，将由正荣地控或受托管理人/计划管理人向上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提出撤销购回申报，未获配的已申报本期债券适用本议案“四、重组方案其他选项的申报登记安排”的有关约定。

3、购回债券/资产支持证券的注销

购回方购回的债券/资产支持证券将根据相关规定予以注销。

4、购回选项的实施

标的债券持有人按照本议案“四、重组方案其他选项的申报登记安排”完成申报，购回方将在购回申报登记期届满后公告债券/资产支持证券购回申报结果，说明申报规模、拟实施规模、资金来源、购回资金派付及注销安排等。

5、风险提示

（1）参与购回选项可能承担损失的风险

购回方本次债券/资产支持证券购回面向所有标的债券持有人，本期债券持有人有意以本议案确定的价格售出的，应于债券/资产支持证券购回的申报期限内进行申报，本期债券持有人参与购回可能带来损失。债券/资产支持证券购回申报期内不进行申报的，则视为自动放弃本次购回并继续持有相关债券/资产支持证券。

（2）每张债券/每份资产支持证券购回净价低于估值的风险

重组方案购回选项每张债券/每份资产支持证券购回净价=每张债券/每份资产支持证券剩余面值×8%，标的债券购回净价相较第三方估值机构估值（如中证估值、中债估值等）或市场交易价格可能存在向上或向下的偏离。

（3）获配标的债券不可交易流通的风险

于购回选项中获配的标的债券不可进行交易流通，将依照购回选项相关安排进行购回资金派付及注销。

（4）购回资金无法及时筹措的风险

正荣地控目前正尽最大努力通过集团销售回款、租金回收等方式逐步筹措现金以用于购回选项，若正荣地控未能及时筹措足额现金资源以开展购回选项，购回选项可能面临实施时间延后、购回金额下降的风险。

（二）资产抵债选项

正荣地控或正荣地控指定主体拟采用设立信托（将资产抵债选项所述的信托称为“抵债信托”）等合法有效形式（若信托无法成立，将采用其他合法有效

形式），使得标的债券持有人直接或间接持有拟用于资产抵债选项的资产的股权或享有拟用于资产抵债选项的资产的股权收益权⁷。为免疑义，未通过《重组议案》的未偿债券持有人无权选择资产抵债选项。

正荣地控将尽最大努力协调相关方在资产抵债选项发布获配结果公告后的8个月内办理相关手续。

获配资产抵债选项的标的债券持有人同意豁免该部分债券/资产支持证券已产生的一切利息/预期收益及其孳息（如有），前述豁免不附带任何或有条件。

如采用设立抵债信托的方式实施资产抵债选项，标的债券持有人能够以标的债券折价取得合法有效的抵债信托份额，标的债券持有人取得抵债信托份额后，相应获配资产抵债选项的标的债券将注销；在抵债信托设立后，信托受托人将委托正荣地控或正荣地控指定的主体作为信托的资产服务机构，管理并运营抵债信托底层资产⁸。在抵债信托存续期间，资产服务机构有权自行决策以不低于抵债信托设立时依据的底层资产评估价值的价格处置相应底层资产，如底层资产已为抵债信托提供抵押/质押等增信安排，为完成上述处置安排，信托受托人应配合资产服务机构办理相关增信保障措施的解抵押/解质押手续。上述相关处置安排及解抵押/解质押安排无需经信托受益人大会另行决策。

1、资产抵债选项实施的前提条件

资产抵债选项面向本期债券持有人实施以下列条件全部满足为前提：

（1）本议案经本期债券持有人会议表决通过；

（2）依据未偿债券对《重组议案》的表决结果，相关信托合法合规完成设立或完成其他合法有效的形式使得标的债券持有人直接或间接享有纳入资产抵债选项范围的资产的相关收益权；

（3）实施资产抵债选项不会导致正荣地控违反对其有约束力的任何合同、协议或其他法律文件，也不会使正荣地控违反任何法律、法规、部门规章、规范性文件、任何行政部门的命令或决定或任何仲裁机构或司法部门之裁定、裁决或判决；

（4）拟实施资产抵债选项的标的债券持有人与正荣地控签署同意资产抵债选项的全部法律文件，且相关文件已生效。

如资产抵债选项实施的前提条件未完全满足，正荣地控可以不实施资产抵债选项。

2、资产抵债选项的有关安排

如采用设立信托的方式实施资产抵债选项，主要安排如下：

（1）偿付来源

正荣地控基于自身资产负债结构、流动性状况及实际经营情况，结合项目工程进度、去化节奏及未来现金回流预期，对集团体系内可用于抵债的各类资

⁷ 股权收益权是指股东基于所持股权享有的获取经济收益的权利，包括但不限于取得公司分红、转让股权产生的净收益（需扣除手续费、税费等费用以及其他必要支出）或公司清算时剩余财产分配权。

⁸ 抵债信托底层资产即为抵债信托的偿付来源所涉及的全部资产。

产展开系统性甄别与筛选。由于大量资产存在权属不清、多轮抵押或司法冻结等法律瑕疵，或受限于合作方优先购买权、地方政策限制、竣备及销售去化存在重大不确定性等处置障碍，可用于抵债的资产十分有限。据此，正荣地控明确可予抵债的资产清单及其剩余价值，确定本次抵债的总信托份额上限。在此基础上，参考未偿债券二级市场估值区间（未偿债券二级市场估值占面值的比例在 2%至 21%之间，均值约为 10.8%，中位数约为 11.9%）并考虑信托份额流动性，综合确定信托份额置换比例，本次信托份额置换比例落在未偿债券二级市场估值区间内，相较估值均值偏离较小。

预计抵债信托的总信托份额上限约为 1.8 亿份，该数量仅为预估数据，具体抵债信托的总信托份额数量将依据信托设立可行性、信托财产评估价值及信托架构设立情况最终确定，具体评估价值以资产抵债选项申报登记前第三方机构出具的评估报告为准。

抵债信托的偿付来源拟包括以下项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后归属于正荣地控的股权收益权：

序号	项目名称	项目公司	正荣地控持股比例 ⁹	归属于正荣地控的项目剩余价值（亿元）	抵债面值上限
1	长乐棠悦观澜	正耀（福州）置业发展有限公司	51%	1.35	16 亿元
2	宜春金投项目	宜春金投置地有限公司	35%	0.17	
3	天津中储栋境	天津中储恒丰置业有限公司	14%	0.27	
合计				1.79	

上述抵债资产基本情况如下：

1）长乐棠悦观澜项目：正荣方间接持股比例 51.00%。若该项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后归属于正荣地控的股权收益权全部作为抵债信托的偿付来源，则信托计划享有项目公司 51.00%股权收益权。项目位于福建省福州市长乐营前板块营滨路东侧。项目为未开发净地。

2）宜春金投项目：正荣方间接持股比例 35.00%。若该项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后归属于正荣地控的股权收益权全部作为抵债信托的偿付来源，则信托计划享有项目公司 35.00%股权收益权。项目位于江西省宜春市宜阳东大道。项目规划物业类型为住宅及商业，目前已竣工验收备案。

3）天津中储栋境项目：正荣方间接持股比例 14.00%。若该项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后归属于正荣地控的股权收益权全部作为抵债信托的偿付来源，则信托计划享有项目公司 14.00%股权收益权。项目位于天津市河东区上杭路。项目为已建成的已投入运营中的自持写字楼,地理位置临近地铁站，当前出租率近 80%，租户稳定。

⁹ 取自正荣地控会计核算口径。下同。

如采用设立抵债信托的方式实施资产抵债选项，正荣地控若未能成功基于上述抵债资产设立抵债信托，则需对抵债资产进行替换，且替换资产价值不低于上述抵债资产。

（2）资产抵债选项的对价

抵债信托的每份信托份额价值为 1 元人民币。

每 100 元剩余面值的标的债券可以申报登记 11 份抵债信托份额（也即价值 11 元人民币的抵债信托份额）。按照该安排，本期债券剩余面值为【99.20】元/张，每张本期债券能够申报登记【10.9120】份抵债信托份额（如按该对价计算得到的各标的债券持有人获配抵债信托份额的数量存在尾数不满一份的情况，则采用舍尾取整的方式计算）。

（3）资产抵债选项限额及信托份额分配方式

选择参与资产抵债选项的标的债券总剩余面值（以下简称“抵债信托申报面值”）应不超过“作为抵债信托的偿付来源的股权收益权的总价值（以下简称“抵债信托资产价值”） $\div 11\%$ ”，如抵债信托申报面值超过“抵债信托资产价值 $\div 11\%$ ”，则正荣地控将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报登记的标的债券持有人获配的申报数量（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算）。为免疑义，抵债信托资产价值应参照资产抵债选项申报登记公告前第三方机构出具的评估报告确定，并以后续申报登记公告中披露的数据为准。

如抵债信托申报面值未超过“抵债信托资产价值 $\div 11\%$ ”，则申报抵债信托份额的标的债券持有人将按照上述约定的资产抵债选项对价获配相应数量的抵债信托份额，标的债券持有人获配抵债信托份额后简称为“抵债信托 A 类持有人”，其持有的抵债信托份额简称为“抵债信托 A 类份额”。抵债信托份额总数扣除抵债信托 A 类份额持有人所持信托份额后的剩余部分（如有）由信托委托人持有，由信托委托人持有的抵债信托份额不享有表决权，在抵债信托 A 类份额存续期间不参与信托金额（定义见下文）分配。

为免疑义，获配抵债信托份额的标的债券持有人可由其或其指定主体持有相应信托份额。

（4）抵债信托期限

本次信托计划期限 60 个月，信托计划到期时，信托份额的偿付金额取决于抵债资产的运营或处置情况，正荣地控不对信托份额的偿付承担连带责任。若在抵债信托存续期间抵债信托 A 类持有人所持抵债信托份额全部获得清偿，则信托计划终止，信托计划终止时，剩余信托财产（如有）现状分配给委托人，剩余信托份额一次性全部注销。

（5）抵债信托金额¹⁰分配安排

抵债信托偿付来源产生的净现金（扣除开发经营所产生的必要支出和费用、相关手续费用、税费以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他

¹⁰ 系指集合资产信托委托人与受托人书面确认的信托财产的现金价值，每份信托份额对应 1 元现金价值。

必要支出等）将按比例向抵债信托 A 类持有人分配，抵债信托 A 类持有人同意，其能够从抵债信托获得分配的金额以其初始取得的抵债信托份额为限。

（6）文件签署

若本次会议表决通过本议案，则选择参与资产抵债选项的标的债券持有人同意接受资产抵债选项相关约定的约束，严格按照资产抵债选项配合正荣地控及各相关主体签署资产抵债选项的全部法律文件，如本期债券持有人未能严格按照资产抵债选项的约定配合正荣地控及各相关主体签署全部相关法律文件致使相关本期债券持有人未获配的，相应未获配的本期债券适用本议案“四、重组方案其他选项的申报登记安排”的有关约定。

（7）拟参与资产抵债选项的标的债券的注销

标的债券持有人应当按照资产抵债选项及/或相关法律文件的约定配合正荣地控及受托管理人/计划管理人等相关主体完成拟参与资产抵债选项的标的债券的注销。

3、风险提示

（1）信托无法设立的风险

如资产抵债选项采取设立抵债信托的方式实施，如果拟作为信托偿付来源的相关资产上存在转让限制、冻结查封、政府对买方的资格要求、项目合作方不同意或不配合等情形，可能导致抵债信托无法设立。虽有前述风险，正荣地控将尽最大努力以其他合法有效形式使得获配标的债券持有人直接或间接享有拟用于资产抵债选项的资产的股权收益权。

（2）以资抵债选项清偿率风险

每 100 元剩余面值的标的债券可以申报登记 11 份抵债信托份额（也即价值 11 元人民币的抵债信托份额），最终清偿价值相较第三方估值机构估值（如中证估值、中债估值等）或市场交易价格可能存在向上或向下的偏离。

（3）信托偿付来源价值下降的风险

抵债信托偿付来源的价值由市场行情确定，如经济环境发生变化，其价值存在下降的风险。

（4）信托设立后作为偿付来源的股权收益权无法实现的风险

抵债信托设立后，作为抵债信托偿付来源的股权收益权对应的股权或项目公司资产如果被查封、冻结或被执行，可能导致股权收益权无法实现，信托受益人利益存在因股权收益权无法实现而造成损失的风险。

（5）部分抵债资产变现路径存在不确定性的风险

长乐棠悦观澜项目为未开发净地，可能存在闲置地块被政府收回等不可抗力风险。若发生上述情形，该抵债资产的可变现价值、变现路径和变现节奏等可能受到不利影响。

四、重组方案其他选项的申报登记安排

重组方案其他选项申报登记安排如下：

（一）购回选项

购回方将尽最大努力在全部重组会议召开完毕后 2 个月内面向全体标的债券持有人开放债券/资产支持证券购回选项的申报登记，申报登记期预计为 10 个交易日至 20 个交易日（购回方将依据实际情况确认申报登记期，申报登记期安排以申报登记公告中的约定为准）。于购回申报登记期内未申报或申报后未获配的标的债券份额，有权选择后续开放申报登记的重组方案其他选项（如有）。购回方将尽最大努力于购回选项申报结果公告日后 2 个自然月内完成购回资金派付。

（二）资产抵债选项

针对资产抵债选项，正荣地控将在购回选项获配结束后的合理时间内发布资产抵债选项的申报登记公告。正荣地控将尽最大努力在全部重组会议召开完毕后 12 个月内面向全体标的债券持有人开放资产抵债选项的申报登记，申报登记安排以申报登记公告中的约定为准。于资产抵债选项申报登记期内未申报或申报后未获配的标的债券份额，有权选择后续开放登记的重组方案其他选项（如有）。

为免疑义，上述重组方案其他选项的申报登记安排仅为示意性的时间安排，正荣地控将依据各选项前提条件的达成情况及申报登记期间标的债券持有人的申报及选择情况适当调整上述申报登记安排。如果各重组选项的前提条件未达成，正荣地控将尽最大努力达成相关前提条件，以尽快推出相关重组方案其他选项。

本议案如经本次债券持有人会议通过，则自该等决议通过之日起，本期债券的本息兑付安排即相应调整，不再适用募集说明书等文件约定的重大不利变化及重大不利的约定；本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人具有法律约束力。根据本次债券持有人会议决议具体实施重组方案时，无需再次提请债券持有人会议表决。

本期债券《募集说明书》、《债券受托管理协议》及本期债券前次持有人会议决议内容与本议案不一致的，以本议案为准。本议案未涉及事项，仍继续按照《募集说明书》、《债券受托管理协议》及前次持有人会议决议的有关安排履行。

为有序推进本期债券重组事项，本期债券存在长期停牌的风险。