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董事高级管理人员被限制高消费、间接控股股东附属公司清盘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 11 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：9.96998028 亿元

票面利率：5.75%

兑付日： 2035 年 1 月 31 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：9.91043712 亿元。

票面利率：5.45%

兑付日： 2035 年 1 月 31 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：13.15022063 亿元。

票面利率：6.3%

兑付日： 2035 年 1 月 31 日

第二章 本期债券的重大事项

一、限制高消费事项

发行人及发行人法定代表人、执行董事、经理金明捷及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
（2026）苏 0506 执 5879 号	正荣地产控股有限公司	金明捷	苏州市吴中区人民法院	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）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）沪 0112 执 12641 号	正荣地产控股有限公司		上海市闵行区人民法院	
（2026）沪 0112 执 14513 号	正荣地产控股有限公司		上海市闵行区人民法院	
（2026）闽 0112 执 5092 号	正耀(福州)置业发展有限公司	宋喜娥	福州市长乐区人民法院	

二、间接控股股东附属公司清盘事项

11 月 9 日，正荣地控间接控股股东正荣地产集团有限公司（以下简称“正荣地产集团”）发布公告，呈请的押后聆讯原定于二零二六年十月二十日在香港高等法院举行。于押后聆讯中，香港高等法院下令~Zhenro Hong Kong 进行清盘及破产管理署署长于二零二六年十一月九日获委任为 Zhenro Hong Kong 的临时清盘人。

正荣地产集团董事认为，正荣地产集团已于二零二六年十一月九日（「终止合并日期」）失去对 Zhenro Hong Kong 及其附属公司（「Zhenro Hong Kong 集团」）的控制权，自终止合并日期起，Zhenro Hong Kong 集团的财务业绩及财务状况将不再综合入账。Zhenro Hong Kong 集团主要于中国从事房地产开发。Zhenro Hong Kong 直接或间接持有 381 家附属公司。当中大部分附属公司于中国从事房地产开发，部分则从事商业物业管理及投资管理。根据 Zhenro Hong Kong 集团截至二零二五年十二月三十一日止年度之未经审核财务资料，Zhenro Hong Kong 集团之总资产、总亏损及总收入分别为约人民币 84,904.6 百万元、人民币 16,349.3 百万元及人民币 9,792.3 百万元，分别占正荣地产集团同期总资产、总亏损及总收入的约 98.60%、87.77%及 100.00%。

针对 Zhenro Hong Kong 的清盘命令（「清盘命令」）以及失去对 Zhenro Hong Kong 的控制权，对正荣地产集团的运营产生负面影响，因为正荣地产集团不再能够将 Zhenro Hong Kong 集团的财务业绩及财务状况综合入账。根据正荣地产集团截至二零二五年十二月三十一日的财务资料，董事估计，在 Zhenro Hong Kong 集团不再综合入账后，正荣地产集团的总资产、总亏损及总收入将分别为约人民币 1,204.5 百万元、人民币 2,277.3 百万元及零，分别占正荣地产集团总资产、总亏损及总收入的约 1.40%、12.23%及零。

正荣地产集团董事将就应否对清盘命令提出上诉寻求法律意见。正荣地产集团将于适当时候作出进一步公告。

鉴于 Zhenro Hong Kong 正处于清算阶段，Zhenro Hong Kong 的董事及管理层将在法律及法规允许的范围内，与临时清盘人合作，并向其提供其可取得且对进行清盘程序所必需的资料及文件。

应正荣地产集团要求，正荣地产集团股份已自二零二六年十一月九日（星期一）上午十时四十三分起于联交所暂停买卖，直至公告发布。

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，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董事高级管理人员被限制高消费、间接控股股东附属公司清盘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

2026 年 11 月 11 日