

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  
间接控股股东境外债务相关事项的临时受  
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：深圳市南山区创业路 1777 号海信南方大厦 21、22 层

2024 年 4 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<sup>1</sup>（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。

---

<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。

## 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：**9.93 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：13.1736 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

发行人间接控股股东正荣地产集团有限公司（以下简称“正荣地产”、“正荣地产集团”，股票代码 06158.HK）于 2024 年 4 月 11 日发布公告《内幕消息境外整体债务管理方案的进展》，于 2024 年 4 月 12 日发布公告《二零二四年到期年息 7.875% 的优先票据退市（股份代号：40116，「二零二零年一月票据」）》，主要内容如下：

正荣地产集团的合约销售及流动性紧张状况未得到根本改善，资产处置速度逊于预期。正荣地产集团 2023 年合约销售额较 2022 年下降 54.0%。截至 2024 年 4 月 11 日，正荣地产集团仍然面临庞大经营及财务压力。因此，正荣地产需要更多时间考虑重组支持协议目前纳入的商业条款是否仍可作为正荣地产集团解决境外债务的合适方案，从而确保正荣地产维持长远可持续发展的可行业务。因此，正荣地产将寻求法院许可取消正荣地产日期为 2024 年 1 月 31 日的公告所载目前定于 2024 年 5 月 2 日举行的聆讯。

截至 2024 年 4 月 12 日，二零二零年一月票据的未偿还本金额为 290,000,000 美元。鉴于正荣地产集团流动资金紧张及财务压力巨大，正荣地产无法在二零二零年一月票据于 2024 年 4 月 15 日到期时支付其未偿还本金以及应计未付利息。正荣地产及其顾问将继续努力就正荣地产境外债务的整体重组达成可行方案，以确保正荣地产集团可持续经营。由于二零二零年一月票据于 2024 年 4 月 15 日到期，二零二零年一月票据将于到期后从联交所退市。

### 第三章 对发行人偿债能力的影响

正荣地产本次境外债务相关事项不会触发发行人存续债券的交叉违约事项，暂未发现对发行人偿债能力产生重大不利影响。中山证券作为本次债券的受托管理人，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并督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定就对债券持有人利益有重大影响的事项予以披露。中山证券特此提请投资者关注上述情况，并就相关事项作出独立判断。

中山证券作为本期债券的受托管理人，将密切关注对本期债券的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间接控股股东境外债务相关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



2024年4月18日