

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及相关责任人 被采取出具警示函措施的临时受托管理事 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

2024 年 9 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：9.93 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

一、发行人及相关责任人被采取出具警示函措施

(一) 临时报告信息披露不及时

1. 发行人未及时披露发行人主体信用评级调整的重大事项, 不符合《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》(上证发〔2021〕26号)4.1.4条第一款和第二款第(二十五)项、4.1.5条第一款的规定, 违反了《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第180号)第四条、第五十条的规定。

2. 发行人未及时披露资信评级机构终止对发行人主体及相关债项信用评级的重大事项, 不符合《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)》(上证发〔2023〕77号)4.7.6条第二款的规定, 违反了《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第180号)第四条、第五十条的规定。

3. 发行人未及时披露未能清偿到期债务的重大事项, 不符合《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》(上证发〔2021〕26号)4.4.5条第(二)项、4.4.6条的规定, 不符合《公司信用类债券信息披露管理办法》(人民银行 发改委 证监会公告〔2020〕第22号)第十八条第一款和第二款第(十四)项、第十九条第一款的规定, 违反了《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第180号)第四条、第五十四条第一款和第二款第(四)项的规定。

(二) 定期报告信息披露不准确、不完整

1. 发行人2021年度公司债券年度报告和2021年度财务报表附注中, 为关联方提供担保的金额披露不准确, 不符合《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》(上证发〔2021〕26号)3.5.11条第一款、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(证监会公告〔2014〕54号)第五十二条的规定, 违反了《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第180号)第四条、第五十条的规定。

2. 发行人2022年度财务报表附注中, 部分关联方应收应付款项余额披露不准确, 不符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(证监会公告〔2014〕54号)第五十二条的规定, 违反了《公司债券发行与交易管

理办法》(证监会令第180号)第四条、第五十条的规定。

3.发行人2022年财务报表附注中,关于应收账款、其他应收款、存货以及关联方资金拆借等信息披露不够完整,不符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(证监会公告〔2014〕54号)第十九条、第五十二条的规定,违反了《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第180号)第四条、第五十条的规定。

发行人时任财务负责人、信息披露事务负责人,违反了《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第180号)第五条第一款及第五十三条第三款的规定,对发行人上述违规行为负有责任。

中国证券监督管理委员会上海监管局按照《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第180号)第六十八条的规定,对发行人及时任财务负责人、信息披露事务负责人采取出具警示函的监管措施。

第三章 对发行人偿债能力的影响

暂未发现发行人及时任财务负责人、信息披露事务负责人被采取出具警示函措施可能对发行人偿债能力产生不利影响，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及相关责任人被采取出具警示函措施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9月3日