

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未能清偿到期 债务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、发行人未能清偿到期债务

1、违约债务的情况

截至 2024 年 6 月 30 日，发行人合并口径共计 60 笔到期未能偿还的债务，债务金额²合计 155.83 亿元。相关债务信息如下表所示：

单位：亿元

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
非银行金融机构贷款	南京正亭置业发展有限公司	非银行金融机构	2.67	本息均逾期	未到期支付	2.67	沟通协商中
银行贷款	南京正康置业发展有限公司	银行	0.68	本息均逾期	未到期支付	0.68	沟通协商中
银行贷款	南京正康置业发展有限公司	银行	1.98	本息均逾期	未到期支付	1.98	沟通协商中
银行贷款	南京正康置业发展有限公司	银行	0.54	本息均逾期	未到期支付	0.54	沟通协商中
非银行金融机构贷款	南京正高置业发展有限公司	非银行金融机构	6.50	本息均逾期	未到期支付	6.50	沟通协商中
非银行金融机构贷款	宿迁正项置业发展有限公司	非银行金融机构	4.97	本息均逾期	未到期支付	4.97	沟通协商中
银行贷款	南京正紫置业发展有限公司	银行	1.71	本息均逾期	未到期支付	1.71	沟通协商中
银行贷款	南京正紫置业发展有限公司	银行	3.59	本息均逾期	未到期支付	3.59	沟通协商中
银行贷款	南京弘正房地产开发有限公司	银行	3.86	本息均逾期	未到期支付	3.86	沟通协商中
银行贷款	南京弘正房地产开发有限公司	银行	1.78	本息均逾期	未到期支付	1.78	沟通协商中

² 此处按照逾期金额列示

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
其他有息债务	南京正紫置业发展有限公司	其他	0.73	本息均逾期	未到期支付	0.73	沟通协商中
银行贷款	正荣御品（上海）置业发展有限公司	银行	3.51	本息均逾期	未到期支付	3.51	沟通协商中
银行贷款	正荣御天（上海）置业发展有限公司	银行	2.18	本息均逾期	未到期支付	2.18	沟通协商中
银行贷款	正荣御天（上海）置业发展有限公司	银行	0.82	本息均逾期	未到期支付	0.82	沟通协商中
其他有息债务	力潮（苏州）商业管理有限公司	其他	2.15	本息均逾期	未到期支付	2.15	沟通协商中
非银行金融机构贷款	苏州正诺房地产开发有限公司	非银行金融机构	0.95	本息均逾期	未到期支付	0.95	沟通协商中
非银行金融机构贷款	华悦（苏州）商业管理有限公司	非银行金融机构	0.41	本息均逾期	未到期支付	0.41	沟通协商中
银行贷款	合肥荣丰房地产开发有限公司	银行	0.83	本息均逾期	未到期支付	0.83	沟通协商中
银行贷款	合肥荣瑞房地产开发有限公司	银行	0.70	本息均逾期	未到期支付	0.70	沟通协商中
银行贷款	合肥荣森房地产开发有限公司	银行	0.68	本息均逾期	未到期支付	0.68	沟通协商中
银行贷款	合肥兴裕房地产开发有限公司	银行	0.12	本息均逾期	未到期支付	0.12	沟通协商中
银行贷款	合肥兴裕房地产开发有限公司	银行	0.21	本息均逾期	未到期支付	0.21	沟通协商中
非银行金融机构贷款	合肥正建置业发展有限公司	非银行金融机构	5.90	本息均逾期	未到期支付	5.90	沟通协商中
非银行金融机构贷款	合肥正源置业发展有限公司	非银行金融机构	1.19	本息均逾期	未到期支付	1.19	沟通协商中

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	荣升（福州）置业发展有限公司	银行	8.36	本息均逾期	未到期支付	8.36	沟通协商中
其他有息债务	福州恒瑞华升投资发展有限公司	其他	1.00	本息均逾期	未到期支付	1.00	沟通协商中
银行贷款	闽侯正宏置业发展有限公司	银行	2.36	本息均逾期	未到期支付	2.36	沟通协商中
非银行金融机构贷款	闽侯正宏置业发展有限公司	非银行金融机构	2.54	本息均逾期	未到期支付	2.54	沟通协商中
银行贷款	福州正泽西贸易有限公司	银行	0.75	本息均逾期	未到期支付	0.75	沟通协商中
银行贷款	南昌正泽置业有限公司	银行	2.58	本息均逾期	未到期支付	2.58	沟通协商中
其他有息债务	南昌正泽置业有限公司	其他	0.49	本息均逾期	未到期支付	0.49	沟通协商中
非银行金融机构贷款	厦门市正鹭置业有限公司	非银行金融机构	0.23	本息均逾期	未到期支付	0.23	沟通协商中
银行贷款	正嘉(莆田)置业有限公司	银行	2.09	本息均逾期	未到期支付	2.09	沟通协商中
银行贷款	泉州正耀置业有限公司	银行	4.39	本息均逾期	未到期支付	4.39	沟通协商中
非银行金融机构贷款	厦门市荣璐置业有限公司	非银行金融机构	7.65	本息均逾期	未到期支付	7.65	沟通协商中
非银行金融机构贷款	厦门市正奔置业有限公司	非银行金融机构	2.48	本息均逾期	未到期支付	2.48	沟通协商中
非银行金融机构贷款	武汉正荣正升置业有限公司	非银行金融机构	0.41	本息均逾期	未到期支付	0.41	沟通协商中
银行贷款	福州正泽西贸易有限公司	银行	0.51	本息均逾期	未到期支付	0.51	沟通协商中
其他有息债务	南京正得置业发展有限公司	其他	2.00	本息均逾期	未到期支付	2.00	沟通协商中

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	郑州新荣桂置业有限公司	银行	1.79	本息均逾期	未到期支付	1.79	沟通协商中
非银行金融机构贷款	荣璟（郑州）置业发展有限公司	非银行金融机构	2.00	本息均逾期	未到期支付	2.00	沟通协商中
银行贷款	郑州荣熙置业发展有限公司	银行	4.35	本息均逾期	未到期支付	4.35	沟通协商中
非银行金融机构贷款	郑州正庆置业发展有限公司	非银行金融机构	0.99	本息均逾期	未到期支付	0.99	沟通协商中
非银行金融机构贷款	郑州正驰置业发展有限公司	非银行金融机构	1.48	本息均逾期	未到期支付	1.48	沟通协商中
非银行金融机构贷款	郑州正景置业发展有限公司	非银行金融机构	1.48	本息均逾期	未到期支付	1.48	沟通协商中
银行贷款	重庆正珏置业发展有限公司	银行	3.33	本息均逾期	未到期支付	3.33	沟通协商中
银行贷款	成都荣恒韵置业有限公司	银行	2.15	本息均逾期	未到期支付	2.15	沟通协商中
银行贷款	重庆正弘朗源置业发展有限公司	银行	3.10	本息均逾期	未到期支付	3.10	沟通协商中
银行贷款	正惠程成都置业有限公司	银行	1.35	本息均逾期	未到期支付	1.35	沟通协商中
银行贷款	成都正芑泰置业有限公司	银行	5.25	本息均逾期	未到期支付	5.25	沟通协商中
非银行金融机构贷款	成都正芑泰置业有限公司	非银行金融机构	4.39	本息均逾期	未到期支付	4.39	沟通协商中
银行贷款	武汉恒瑞聚福房地产开发有限公司	银行	1.33	本息均逾期	未到期支付	1.33	沟通协商中
银行贷款	武汉正本置业发展有限公司	银行	2.04	本息均逾期	未到期支付	2.04	沟通协商中
非银行金融机构贷款	武汉正硕企业管理咨询有限公司	非银行金融机构	3.58	本息均逾期	未到期支付	3.58	沟通协商中

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	正乾（佛山）置业发展有限公司	银行	2.38	本息均逾期	未到期支付	2.38	沟通协商中
其他有息债务	正晖（广州）置业发展有限公司	其他	4.50	本息均逾期	未到期支付	4.50	沟通协商中
非银行金融机构贷款	正坤（广州）置业发展有限公司	非银行金融机构	3.35	本息均逾期	未到期支付	3.35	沟通协商中
银行贷款	湖南秀山丽水置业有限公司	银行	5.86	本息均逾期	未到期支付	5.86	沟通协商中
银行贷款	正荣（长沙）置业有限公司	银行	2.43	本息均逾期	未到期支付	2.43	沟通协商中
其他有息债务	正荣地产控股有限公司	债权融资计划	12.20	本息均逾期	未到期支付	12.20	沟通协商中

2、违约原因

因行业周期性下行不利影响，叠加宏观经济环境、融资环境的不利变化，发行人生产经营受到一定负面影响，流动性出现阶段性紧张。

3、后续处置安排

发行人正与相关金融机构积极协商，沟通解决方案。

第三章 对发行人偿债能力的影响

发行人存续公司债券“H20 正荣 2”、“H20 正荣 3”、“H21 正荣 1”已豁免交叉违约条款。上述事项可能对债券持有人权益产生不利影响，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未能清偿到期债务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

