

景瑞地产（集团）有限公司  
公开发行 2016 年公司债券（第一期）  
受托管理事务报告  
（2019 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2020 年 6 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《景瑞地产（集团）有限公司公司债券年度报告（2019年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

## 目录

第一章	本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	4
第二章	发行人 2019 年度经营情况及财务状况.....	7
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	11
第四章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	12
第五章	债券持有人会议召开情况.....	13
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况.....	14
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	15
第八章	本期债券的信用评级情况.....	16
第九章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	17
第十章	其他事项.....	18

## 第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

### 一、 发行人名称

中文名称：景瑞地产（集团）有限公司

### 二、 核准文件和核准规模

本次公司债券已经中国证监会“证监许可[2016]280号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过17亿元的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2016年3月17日至3月18日，发行人成功发行“景瑞地产（集团）有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）”（简称“16景瑞01”，以下称“本期债券”）。

### 三、 本次债券的主要条款

1、发行主体：景瑞地产（集团）有限公司

2、债券名称：景瑞地产（集团）有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）

3、发行规模：本期债券的发行总额为15亿元

4、票面金额：本期债券票面金额为100元

5、发行价格：按面值平价发行

6、债券期限：本期债券期限为5年期，附第3年末发行人赎回选择权、利率调整选择权和投资者回售选择权

7、利率调整选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将在本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变

8、回售条款及赎回条款：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调

整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作

发行人有权于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会规定的信息披露场所发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回权，本期债券将被视为在第 3 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付方式相同，将按照本期债券登记机构的相关规定办理。若发行人未行使赎回权，则本期债券将继续在后 2 年存续

9、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理

10、还本付息方式及支付金额：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金

11、起息日：2016 年 3 月 17 日

12、利息登记日：2017 年至 2021 年每年 3 月 17 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年的利息（最后一个计息年的利息随本金一起支付）

13、付息日：本期债券存续期间，自 2017 年起每年 3 月 17 日为上一个计息年的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）

14、兑付登记日：2021 年 3 月 17 日之前的第 6 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有

人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息

15、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2021 年 3 月 17 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 3 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息

16、计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日；如投资者行使回售权，则回售部分债券的计息期限为自 2016 年 3 月 17 日至 2019 年 3 月 16 日

17、本金支付日：2021 年 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）

18、支付方式：本期债券本息的偿付方式按照登记机构的相关规定办理

19、担保情况：本期债券无担保

20、资信评级机构：联合信用评级有限公司

21、信用级别：发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA

22、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

#### 四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2019 年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

本次公司债券发行后，受托管理人积极通过现场检查、邮件沟通等方式履行受托管理职责。本报告期内，发行人未发生须履行披露的重大事项。受托管理人已于 2019 年 6 月 14 日披露了《景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》。

本报告期内，发行人生产经营正常，未发生按相关约定需向市场披露而未披露的事项。

## 第二章 发行人 2019 年度经营情况及财务状况

### 一、 发行人基本情况

中文名称：景瑞地产（集团）有限公司

注册地址：上海市青云路 158 号 5 楼

办公地址：上海市淞虹路 207 号明基商务广场 B 座 8 楼

法定代表人：徐海峰

电话：021-52980000

传真：021-52981881

电子信箱：[investorrelations@jingruis.com](mailto:investorrelations@jingruis.com)

成立日期：1993 年 9 月 8 日

总股本金额：162,107.9046 万元

统一社会信用代码：913100001331534143

国际互联网网址：[www.jingruis.com](http://www.jingruis.com)

信息披露媒体：上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

主营业务：房地产经营、开发、咨询，建筑装潢材料，国内贸易（除专项审批），实业投资。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、 发行人 2019 年度经营情况

2019 年以来，发行人继续坚定践行大资管战略，各业务平台协同赋能、并肩发展，业务能力更为成熟，向地产金融化进一步迈进。在国家经济稳步发展的背景下，发行人坚定「一二线核心城市与都市圈」的战略布局，紧跟中国城镇化发展趋势，积聚自身发展优势，持续进行区域深耕，追求有质量的规模增长。截至 2019 年 12 月 31 日止，发行人在上海、杭州、苏州、天津等地获取 10 个新项目，总投资额人民币 85.8 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人土地储备约为 458 万平方米，可以满足未来 2-3 年的可持续发展。

优铨资管作为大资管战略布局的排头兵，以专业的资产管理能力，丰富投融资渠道，积累汇聚，创新增长。实现首支母基金—优邦私募基金的产品突破升级，并先后完成 2 只基金的落地，截至 2019 年 12 月 31 日止，优铨累计发行地产股权基金 14 只，基金管理规模已超过人民币 66 亿元。合福资本围绕「助力大资管」的功能定位，投资更聚焦，深入研究地产发展的新模式、新机遇，力争实现资源嫁接与互通、为被投资企业赋能，与被投资企业互惠共赢。

随着房地产行业进入「产品力时代」。景瑞从客户需求出发，推出「Spaceme」精彩家定制化品牌，将「为爱定义生活」的理念与「定制化」进行深层次融合，以居住需求为切入点，运用科技打破传统的房地产开发模式，构建以客户为中心的人居科技生态。先后在上海、杭州、苏州、宁波、舟山、南京、武汉、天津等 10 个核心城市实现定制化项目的布局落成。截至 2019 年 12 月 31 日止，景瑞住宅定制化项目已达 16 个，定制产品种类超 226 个，为上万用户提供了个性化居住产品和服务。

为更好的进行资源分配，景瑞铂瑞办公和悦樾公寓已在 2020 年初升级为景瑞不动产。景瑞不动产作为景瑞战略转型中的重要载体和主要平台，成为景瑞大资管战略转型进程中的坚实力量，打开了更大的发展空间。公寓项目聚焦核心城市与区域，覆盖更多高端人群，为他们提供更优质的产品与服务，进而获得更优的溢价空间与投资回报。办公项目凭借改造与运营双核驱动的能力，深刻挖掘资产价值，重组空间与业态，在价值创造中发展，在开放突破中前行。截至 2019 年 12 月 31 日，景瑞不动产公寓项目时点出租率提升至 93% 以上，办公操盘项目出租率均在 95% 以上，资产管理规模约人民币 90 亿元，在上海、北京、苏州、杭州等地拥有 16 个优质项目，其中公寓项目 12 个，办公项目 4 个，管理面积近 15 万平方米，多个项目为区域评效标杆。

景瑞物业服务以做「中国城市理想生活的推动者」为发展目标，持续提升服务水平，以积极热情的态度提供高水平、定制化的管理服务，满足客户不断增长的需求。截至 2019 年 12 月 31 日止，景瑞服务布区全国 36 个城市，合同管理面积已逾 2,500 万平方米。

发行人各业务板块经营情况如下：

单位：亿元/%

业务板块	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
售房	110.42	91.83	93.02	92.44
房租	2.02	1.68	0.94	0.94
物业管理	4.52	3.76	4.01	3.98
装修	1.07	0.89	0.86	0.85
其他	2.21	1.84	1.80	1.79
<b>合计</b>	<b>120.24</b>	<b>-</b>	<b>100.63</b>	<b>-</b>

2019 年度，公司售房收入、物业管理收入、装修收入等保持稳定增长，房租收入较上年实现较大幅度增长，主要是因为公司不动产板块长租公寓及办公物业多个项目陆续开业，以及随着经营服务水平的提升，物业出租率上升，房租上涨所致。

### 三、 发行人 2019 年度财务状况

#### 1、 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产合计	4,538,672.65	4,302,837.90
负债合计	3,191,646.98	3,215,942.71
所有者权益合计	1,347,025.67	1,086,895.19
归属于母公司股东的权益合计	688,788.59	591,740.35

#### 2、 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,202,422.27	1,006,252.28
营业成本	946,398.41	787,137.14
利润总额	159,807.60	205,624.85
净利润	120,040.49	141,370.47
归属于母公司股东的净利润	88,755.78	116,082.81

### 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	261,808.41	235,630.51
投资活动产生的现金流量净额	-84,336.45	-172,280.19
筹资活动产生的现金流量净额	-472,811.72	400,638.70

### **第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况**

#### **一、本次公司债券募集资金情况**

发行人已在上海银行浦西支行开设募集资金专项账户，并签署了资金账户监管协议。

本期债券合计发行人民币 150,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金 148,200.00 万元已分别于 2016 年 3 月 18 日和 2016 年 3 月 21 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人已针对上述款项出具募集资金到账确认书。

#### **二、本次公司债券募集资金实际使用情况**

截至本报告期末，发行人募集资金已全部使用完毕，全部用于置换前期债务，与募集说明书约定一致。

#### 第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券采用无担保形式发行。

2019 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2019 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

### 一、本期公司债券本次偿付情况

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 3 月 17 日。本期公司债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 17 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期公司债券的本金支付日为 2021 年 3 月 17 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期公司债券已于 2017 年 3 月 17 日、2018 年 3 月 19 日、2019 年 3 月 18 日和 2020 年 3 月 17 日支付四期债券利息。

### 二、本期债券偿债保障措施执行情况

2019 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书约定的内容未发生变更。

## 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人执行董事于 2015 年 10 月 30 日签署的执行董事决定及于 2015 年 11 月 16 日召开的股东会审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况作出包括但不限于如下决议：

- 1、限制公司债务及对外担保规模；
- 2、暂缓公司重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、限制公司向第三方出售或抵押主要资产；
- 4、调减或停发执行董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 30%。

2019 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

## 第八章 本期债券的信用评级情况

根据联合信用评级有限公司 2019 年 6 月 20 日出具的《景瑞地产（集团）有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，联合信用评级有限公司对公司主体长期信用等级维持 AA 评级，评级展望为“稳定”，对“16 景瑞 01”信用等级维持 AA 评级。

本期债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象的信用等级有可能发生变化。

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额 23.38 亿元，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保总额未超过报告期末净资产的 30%。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

### 三、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

## 第十章 其他事项

本报告期内，发行人未发生须履行披露的重大事项。

（本页无正文，为《景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019 年度）》签章页



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2020 年 6 月 17 日