

债券简称：H19 景瑞 1

债券代码：151925

债券简称：H 景瑞 01

债券代码：188191

景瑞地产（集团）有限公司

公司债券

临时受托管理事务报告

（发行人涉及重大诉讼）

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2024 年 1 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”或“受托管理人”）编制本报告的内容及信息来源于景瑞地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“景瑞地产”）对外公布的《景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》、《景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下统称“《募集说明书》”）和发行人于 2023 年 12 月 29 日发布的《景瑞地产（集团）有限公司关于涉及重大诉讼的公告》等相关公开信息披露文件及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《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》以及双方签订的债券受托管理协议等相关规定编制了本报告。

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

一、本次债券核准情况.....	4
二、本次债券的主要条款.....	4
（一）H19 景瑞 1	4
（二）H 景瑞 01	6
三、本次债券的重大事项.....	7
四、提醒投资者关注的风险.....	9
五、受托管理人的联系方式.....	10

一、本次债券核准情况

（一）H19 景瑞 1

2018 年 8 月 9 日，经上海证券交易所出具上证函[2018]825 号挂牌转让无异议函，同意公司发行规模不超过人民币 28 亿元（含 28 亿元），并在中国证券业协会备案。

2019 年 8 月 7 日，发行人成功发行“景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）”（简称“H19 景瑞 1”），实际发行规模 5 亿元。

（二）H 景瑞 01

2021 年 5 月 6 日，经中国证监会注册（证监许可[2021]1580 号），同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 13.5 亿元（含 13.5 亿元）的公司债券。

2021 年 5 月 31 日，发行人成功发行“景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）”（简称“H 景瑞 01”），实际发行规模 13.5 亿元。

二、本次债券的主要条款

（一）H19 景瑞 1

- 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）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
- 3、发行规模：本期债券的实际发行金额为 5 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、本息兑付安排：

本期债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2023 年 8 月 7 日起的 36 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），即：在兑付日调整期间，定期兑付一定

的本金，直至第 36 个月累计付清本期债券全部本金。相应本金兑付安排设置如下：2024 年 10 月 7 日，兑付 1%的本金；2024 年 12 月 7 日，兑付 6%的本金；2025 年 2 月 7 日，兑付 6%的本金；2025 年 4 月 7 日，兑付 6%的本金；2025 年 6 月 7 日，兑付 6%的本金；2025 年 8 月 7 日，兑付 6%的本金；2025 年 10 月 7 日，兑付 10%的本金；2025 年 12 月 7 日，兑付 10%的本金；2026 年 2 月 7 日，兑付 10%的本金；2026 年 4 月 7 日，兑付 13%的本金；2026 年 6 月 7 日，兑付 13%的本金；2026 年 8 月 7 日，兑付 13%的本金。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）上述款项应在相应的兑付日前 2 个交易日划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。

兑付日调整期间维持本期债券原有票面利率 7.0%不变，2022 年 8 月 7 日至 2023 年 8 月 6 日期间的利息随每期本金偿付金额同时支付，不计复利。兑付日调整期间的新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。具体安排如下：2024 年 10 月 7 日，兑付 1%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2024 年 10 月 6 日（含）期间利息；2024 年 12 月 7 日，兑付 6%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2024 年 12 月 6 日（含）期间利息；2025 年 2 月 7 日，兑付 6%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2025 年 2 月 6 日（含）期间利息；2025 年 4 月 7 日，兑付 6%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2025 年 4 月 6 日（含）期间利息；2025 年 6 月 7 日，兑付 6%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2025 年 6 月 6 日（含）期间利息；2025 年 8 月 7 日，兑付 6%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2025 年 8 月 6 日（含）期间利息；2025 年 10 月 7 日，兑付 10%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2025 年 10 月 6 日（含）期间利息；2025 年 12 月 7 日，兑付 10%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2025 年 12 月 6 日（含）期间利息；2026 年 2 月 7 日，兑付 10%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2026 年 2 月 6 日（含）期间利息；2026 年 4 月 7 日，兑付 13%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2026 年 4 月 6 日（含）期间利息；2026 年 6 月 7 日，兑付 13%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2026 年 6 月 6 日（含）期间利息；2026 年 8 月 7 日，兑付 13%的本金及该部分本金自 2022 年 8 月 7 日（含）至 2026 年 8 月 6 日（含）期间利

息。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

（二）H 景瑞 01

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 2021 年公开发行公司债券（第一期）

3、发行规模：本期债券实际发行规模为人民币 13.5 亿元

4、票面金额：100 元

5、发行价格：按面值平价发行

6、本息兑付安排：

本期债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2023 年 5 月 31 日起的 36 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），即：在兑付日调整期间，定期兑付一定的本金，直至第 36 个月累计付清本期债券全部本金。相应本金兑付安排设置如下：2024 年 7 月 31 日，兑付 1%的本金；2024 年 9 月 30 日，兑付 6%的本金；2024 年 11 月 30 日，兑付 6%的本金；2025 年 1 月 31 日，兑付 6%的本金；2025 年 3 月 31 日，兑付 6%的本金；2025 年 5 月 31 日，兑付 6%的本金；2025 年 7 月 31 日，兑付 10%的本金；2025 年 9 月 30 日，兑付 10%的本金；2025 年 11 月 30 日，兑付 10%的本金；2026 年 1 月 31 日，兑付 13%的本金；2026 年 3 月 31 日，兑付 13%的本金；2026 年 5 月 31 日，兑付 13%的本金。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）上述款项应在相应的兑付日前 2 个交易日划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。

兑付日调整期间维持本期债券原有票面利率 7.2%不变，2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日期间的利息随每期本金偿付金额同时支付，不计复利。兑付日调整期间的新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。具体安排如下：2024 年 7 月 31 日，兑付 1%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2024 年 7 月 30 日（含）期间利息；2024 年 9 月 30 日，兑付 6%的本金及该

部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2024 年 9 月 29 日（含）期间利息；2024 年 11 月 30 日，兑付 6%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2024 年 11 月 29 日（含）期间利息；2025 年 1 月 31 日，兑付 6%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2025 年 1 月 30 日（含）期间利息；2025 年 3 月 31 日，兑付 6%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2025 年 3 月 30 日（含）期间利息；2025 年 5 月 31 日，兑付 6%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2025 年 5 月 30 日（含）期间利息；2025 年 7 月 31 日，兑付 10%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2025 年 7 月 30 日（含）期间利息；2025 年 9 月 30 日，兑付 10%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 29 日（含）期间利息；2025 年 11 月 30 日，兑付 10%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2025 年 11 月 29 日（含）期间利息；2026 年 1 月 31 日，兑付 13%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2026 年 1 月 30 日（含）期间利息；2026 年 3 月 31 日，兑付 13%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2026 年 3 月 30 日（含）期间利息；2026 年 5 月 31 日，兑付 13%的本金及该部分本金自 2022 年 5 月 31 日（含）至 2026 年 5 月 30 日（含）期间利息。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）

三、本次债券的重大事项

国泰君安作为“H19 景瑞 1”、“H 景瑞 01”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，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等规定及约定，现就本次债券重大事项报告如下：

景瑞地产于 2023 年 12 月 29 日发布《景瑞地产（集团）有限公司关于涉及重大诉讼的公告》，主要内容如下：

“一、诉讼的基本情况

（一）本次诉讼的受理时间

2023 年 11 月 23 日。

（二）本次诉讼的受理机构

湖北省武汉市中级人民法院。

（三）本次诉讼的当事人

1、原告：华夏银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行（以下简称“华夏银行”）。

2、被告：景瑞地产（集团）有限公司（以下简称“景瑞地产”、“公司”）、武汉瑞乾商务咨询有限公司（以下简称“武汉瑞乾”）、武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司（以下简称“武汉瑞毅弘发”）。

（四）本次诉讼的案由

2020 年 1 月 19 日，原告华夏银行与被告武汉瑞毅弘发签署《最高额融资合同》，约定：武汉瑞毅弘发向华夏银行申请最高额度为 12 亿元的融资额度，融资额度使用期限自 2020 年 1 月 15 日起至 2026 年 1 月 15 日。

2020 年 3 月 28 日，原告华夏银行与被告武汉瑞毅弘发签署《固定资产借款合同》（WH0910220200284），约定：武汉瑞毅弘发向华夏银行借款 3.5 亿元，借款期限自 2020 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 30 日，贷款利率为固定年利率 6.5%，还款方式为按季结息、分期还本等内容，并约定本合同是《最高额融资合同》下的具体业务合同。

2020 年 12 月 30 日，原告华夏银行与被告武汉瑞毅弘发签署《固定资产借款合同》（WH0910220202504），约定：武汉瑞毅弘发向华夏银行借款 2 亿元，借款期限自 2021 年 1 月 5 日至 2024 年 1 月 5 日，贷款利率为固定年利率 6.5%，还款方式为按季结息、分期还本等内容，并约定本合同是《最高额融资合同》下的具体业务合同。

之后，为确保上述《最高额融资合同》及其项下具体业务合同的履行，华夏银行与武汉瑞毅弘发签订《抵押合同》，并办理了抵押登记；与武汉瑞乾就其持有的武汉瑞毅弘发股权签订《质押合同》，并办理股权出质登记手续；与景瑞地

产签订《保证合同》，约定景瑞地产愿意在 6 亿元范围内为《最高额融资合同》及其项下具体业务合同的债务承担连带保证责任。

2023 年 9 月 19 日，原告华夏银行以被告存在违约行为为由，向湖北省武汉市中级人民法院提起诉讼，向被告主张已发放的全部贷款立即到期，并要求支付相应利罚息，故此产生借款合同纠纷。

（五）本次诉讼的诉讼请求

原告华夏银行请求判令被告武汉瑞毅弘发立即偿还借款本金 519,000,000 元及利罚息（利罚息暂计至 2023 年 9 月 5 日，剩余利罚息按合同约定计算至所有债务完全清偿之日止）。

原告华夏银行请求判令被告景瑞地产对被告武汉瑞毅弘发的前述债务承担连带清偿责任。

原告华夏银行请求判令华夏银行对武汉瑞毅弘发已办理抵押登记的不动产、武汉瑞乾持有的已办理质押登记的武汉瑞毅弘发 100,000,000 元股权折价、拍卖或变卖后所得的价款在前述债务范围内享有优先受偿权。

原告华夏银行请求判令本案律师费、诉讼费、保全费和其他实现债权的费用由被告景瑞地产、武汉瑞乾和武汉瑞毅弘发承担。

（六）本次诉讼的当前进展

截至本公告出具日，湖北省武汉市中级人民法院尚未开庭审理本案。

二、影响分析和应对措施

截至本公告出具日，上述诉讼尚未判决。公司将持续关注上述事件的进展，并根据相关法律法规的规定及时履行信息披露义务，做好偿债资金安排，积极履行偿债义务，保障自身及投资者合法权益。上述情况将对公司生产经营以及偿债能力产生一定的不利影响，敬请广大投资者注意投资风险。”

四、提醒投资者关注的风险

国泰君安作为“H19 景瑞 1”和“H 景瑞 01”的受托管理人，为充分保障债

券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉上述重大事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。本报告依据公开信息及相关公告内容披露。

国泰君安后续将密切关注对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

国泰君安已督促发行人遵循相关规章制度及业务指引规定对上述重大事项情况予以披露，特此提请投资者关注上述各期债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

敬请广大投资者及时关注后续公告信息并关注公司偿债风险。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：景瑞地产项目组

联系电话：021-38677773

联系邮箱：ibd_jrxmz@gtjas.com

（以下无正文）

（本页无正文，为《景瑞地产（集团）有限公司公司债券临时受托管理事务报告（发行人涉及重大诉讼）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

