

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  
（发行人子公司未能清偿到期债务）

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 5 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 2024 年 5 月 6 日发布的《景瑞地产（集团）有限公司关于子公司未能清偿到期债务的公告》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..... | 9 |

## 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 2024 年 5 月 6 日发布《景瑞地产（集团）有限公司关于子公司未能清偿到期债务的公告》，主要内容如下：

#### “一、子公司未能清偿债务情况

##### （一）景熙置业债务逾期情况

2021 年 11 月，上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）与景熙置业签订信托借款协议，约定爱建信托成立专项信托计划向景熙置业发放贷款用于相关住宅类项目建设，借款期限为 2021 年 11 月 30 日至 2023 年 12 月 10 日，借款本金为 45,000.00 万元，借款利率为 11.50%。

## （二）天津瑞华债务逾期情况

2020 年 12 月，中建投信托有限责任公司（以下简称“中建投信托”）与天津瑞华签订信托借款协议，约定中建投信托成立专项信托计划向天津瑞华发放贷款用于相关住宅类项目建设，借款期限为 2020 年 12 月 18 日至 2022 年 12 月 17 日，后经展期，于 2023 年 7 月被中建投信托列入不良资产，借款本金为 40,000.00 万元，借款利率为 10.50%。

## 二、子公司债务逾期原因

因行业周期性下行不利影响，前述信托借款相关项目销售不及预期，未能于借款到期前通过销售归集足够资金用于归还借款。景瑞地产、景熙置业和天津瑞华持续努力沟通尝试推进借款展期事宜，并通过寻找新的金融机构尝试进行融资置换，将相关进展持续与爱建信托、中建投信托进行同步。

截至 2024 年 4 月，鉴于行业环境变动，景瑞地产、景熙置业和天津瑞华未能就前述信托借款与债权人达成新的展期协议，且通过寻找新的金融机构进行融资置换的方案亦未能落地，导致景熙置业未能偿还 44,930.00 万元的爱建信托借款，天津瑞华未能偿还 8,548.42 万元的中建投信托借款。

## 三、目前进展及后续处置计划

截至目前，景瑞地产及相关子公司正在调整相关项目销售策略，加速项目销售去化，尽快压降金融机构贷款余额。同时，景瑞地产及相关子公司正在与债权人及潜在的新金融机构沟通，沟通展期或融资置换的可能性。

## 四、影响分析

景瑞地产将采取措施保障债券投资者的合法权益。2021 年以来，受行业周期性下行的影响，景瑞地产销售收入及现金流回款持续下降，流动性压力较大，因此公司通过协商债务展期、分期偿还等措施，解决到期债务问题。



景瑞地产将密切关注上述事件的进展并采取积极的应对措施，争取减少对公司生产经营和偿债能力的不良影响。景瑞地产将严格按照有关法律法规，持续认真履行信息披露义务，妥善解决到期债务，积极履行偿债义务，保障投资者合法权益，敬请投资者关注。”

#### 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（发行人子公司未能清偿到期债务）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

