

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 10 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 10 月 22 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	5
三、本次债券的重大事项.....	5
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：

本期债券本息兑付安排已经由景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议、景瑞地产（集团）有限公

司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议审议通过，具体安排详见《关于召开景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议的通知》《关于召开景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议的通知》《关于召开景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

（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：

本期债券本息兑付安排已经由景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议、景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议审议通过，具体安排详见《关于召开景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议的通知》《关于召开景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议的通知》《关于召开景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

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 10 月 22 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）（2024）苏 01 民初 1420 号

1、本次诉讼的受理时间

2024 年 7 月 5 日。

2、本次诉讼的受理机构

江苏省南京市中级人民法院。

3、本次诉讼的当事人

（1）原告：南京洛德汇智股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“汇智基金”）。

（2）被告：景瑞地产（集团）有限公司（以下简称“景瑞地产”、“公司”）、上海景瑞投资有限公司（以下简称“景瑞投资”）。

4、本次诉讼的案由

2020 年 12 月，汇智基金与景瑞地产等签署《关于成都温江区凤溪大道 388 号地块项目之投资协议》及其补充协议，协议约定汇智基金以受让成都景旭置业有限公司持有上海优昆企业管理有限公司股权的方式投资于景瑞方开发的位于成都市温江区凤溪大道 388 号之地块上的房地产开发项目（以下简称“成都亚庆项目”），以获取投资收益。

2020 年 12 月 28 日，汇智基金向成都景旭置业有限公司支付股权转让款

9,600 万元。

2024 年 7 月 2 日，原告汇智基金以被告存在违约行为为由，向江苏省南京市中级人民法院提起诉讼，向被告主张立即支付股权收购对价款，故此产生合同纠纷。

5、本次诉讼的诉讼请求

原告汇智基金请求判令被告景瑞地产立即向其支付股权收购对价款（含投资本金 9,600 万元及按照年化收益率 16% 暂计至 2024 年 7 月 1 日的投资收益）。

原告汇智基金请求判令景瑞投资对景瑞地产在前述诉讼请求项下债务承担连带责任。

原告汇智基金请求判令全体被告共同承担本案的案件受理费、保全费、保全担保费、公告费（如有）等实现债权费用。

6、本次诉讼的当前进展

截至本公告出具日，本案尚在一审审理中。

（二）（2024）苏 01 民初 1421 号

1、本次诉讼的受理时间

2024 年 7 月 5 日。

2、本次诉讼的受理机构

江苏省南京市中级人民法院。

3、本次诉讼的当事人

（1）原告：汇智基金。

（2）被告：景瑞地产、景瑞投资。

4、本次诉讼的案由

2021 年 12 月，汇智基金与景瑞地产等签署《关于常州市武进区 GP2020026 号地块之投资协议》及其补充协议，协议约定汇智基金以分别受让常州璟耀企业

管理咨询合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区景尚投资有限公司、苏州璟祥投资管理有限公司持有上海优朔企业管理有限公司股权的方式投资于景瑞方开发的位于常州市武进区 GP2020026 号之地块上的房地产开发项目（以下简称“常州武进项目”），以获取投资收益。

2024 年 7 月 2 日，原告汇智基金以被告存在违约行为为由，向江苏省南京市中级人民法院提起诉讼，向被告主张立即支付保护性退出股权回购价款，故此产生合同纠纷。

5、本次诉讼的诉讼请求

原告汇智基金请求判令被告景瑞地产立即向其支付保护性退出股权回购价款（含投资本金 2 亿元及按照年化收益率 12% 暂计至 2024 年 7 月 1 日的投资收益）。

原告汇智基金请求判令景瑞投资对景瑞地产在前述诉讼请求项下债务承担连带责任。

原告汇智基金请求判令全体被告共同承担本案的案件受理费、保全费、保全担保费、公告费（如有）等实现债权费用。

6、本次诉讼的当前进展

截至本公告出具日，江苏省南京市中级人民法院尚未开庭审理本案。

（三）（2024）苏 01 民初 1422 号

1、本次诉讼的受理时间

2024 年 7 月 24 日。

2、本次诉讼的受理机构

江苏省南京市中级人民法院。

3、本次诉讼的当事人

（1）原告：汇智基金。

（2）被告：景瑞地产、景瑞投资。

4、本次诉讼的案由

2022 年 5 月至 6 月，本案第三人上海优琰企业管理有限公司（以下简称“上海优琰”）与景瑞地产先后签署 2 份《借款协议》，随后上海优琰共向景瑞地产发放借款 1.16 亿元。目前，上述借款均已经到期，但景瑞地产并未按照协议约定向上海优琰偿还借款本息。

2024 年 6 月，上海优琰与汇智基金签署《债权转让协议》，将上述借款对应的债权转让给汇智基金，汇智基金有权要求景瑞地产偿还借款本息。

2024 年 7 月 22 日，原告汇智基金以被告存在违约行为为由，向江苏省南京市中级人民法院提起诉讼，向被告主张立即偿还借款本金及利息，故此产生合同纠纷。

5、本次诉讼的诉讼请求

原告汇智基金请求判令被告景瑞地产立即向其偿还借款本金 1.16 亿元和对应利息（暂计至 2024 年 7 月 1 日）。

原告汇智基金请求判令景瑞投资对景瑞地产在前述诉讼请求项下债务承担连带责任。

原告汇智基金请求判令全体被告共同承担本案的案件受理费、保全费、保全担保费、公告费（如有）等实现债权费用。

6、本次诉讼的当前进展

截至本公告出具日，江苏省南京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

