

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等重大事项）

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 12 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 12 月 17 日发布的《景瑞地产（集团）有限公司关于涉及重大诉讼等重大事项的公告》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.....	8
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 12 月 17 日发布《景瑞地产（集团）有限公司关于涉及重大诉讼等重大事项的公告》，主要内容如下：

“一、诉讼的基本情况

本次诉讼的案号为（2024）沪 0109 民初 18934 号

（一）本次诉讼的受理时间

2024 年 11 月 26 日。

（二）本次诉讼的受理机构

上海市虹口区人民法院。

（三）本次诉讼的当事人

1、原告：厦门国际银行股份有限公司上海分行（以下简称“厦门国际银行”）。

2、被告：上海立臣建筑装饰工程有限公司（以下简称“立臣公司”）、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”）。

（四）本次诉讼的案由

2023 年 12 月，原告厦门国际银行与被告立臣公司签署了《流动资金借款合同》及其《补充合同》，借款期限为 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 12 月 1 日，借款本金为 3 亿元，借款利率为固定年利率 5.5%，每季度支付利息。同时，为保证前述借款合同的履行，原告厦门国际银行与被告景瑞地产和被告景瑞投资分别签署了《保证合同》。

2023 年 12 月 1 日，厦门国际银行根据合同约定，向立臣公司发放贷款 2.99

亿元。

2024年8月，厦门国际银行以立臣公司出现逾期还本付息情形，已构成违约行为为由，向上海市虹口区人民法院提起诉讼，主张贷款提前到期，要求立臣公司承担相应的违约责任，要求景瑞地产和景瑞投资承担相应的担保责任，故此产生合同纠纷。

（五）本次诉讼的诉讼请求

原告请求判令被告立臣公司立即向其归还贷款本金 2.99 亿元，以及对应利息、罚息、复利、迟延履行金。前述标的总额暂计 3.58 亿元。

原告请求判令景瑞地产和景瑞投资对上述还款义务承担连带保证责任。

原告请求判令全体被告共同承担本案的诉讼费用。

（六）本次诉讼的当前进展

截至本公告出具日，本案尚未开庭审理。

二、子公司未能清偿债务情况

（一）立臣公司债务逾期情况

立臣公司债务逾期情况请参见本临时公告之“一、诉讼的基本情况”之“（四）本次诉讼的案由”。

（二）子公司债务逾期原因

因行业周期性下行不利影响，地产项目销售不及预期，未能于借款到期前通过销售归集足够资金用于还本付息。

（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，立臣公司、景瑞地产、景瑞投资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。

三、被限制高消费情况

景瑞地产及法定代表人倪洪梅新增被限制高消费情形，具体情况如下：

案号	限消令对象	关联对象	执行法院	限制内容简介
(2023)津03执1063号	景瑞地产(集团)有限公司	倪洪梅	天津市第三中级人民法院	不得实施以下高消费及非生活和工作必需的消费行为：(一)乘坐交通工具时，选择飞机、列车软卧、轮船二等以上舱位；(二)在星级以上宾馆、酒店、夜总会、高尔夫球场等场所进行高消费；(三)购买不动产或者新建、扩建、高档装修房屋；(四)租赁高档写字楼、宾馆、公寓等场所办公；(五)购买非经营必需车辆；(六)旅游、度假；(七)子女就读高收费私立学校；(八)支付高额保费购买保险理财产品；(九)乘坐G字头动车组列车全部座位、其他动车组列车一等以上座位等其他非生活和工作必需的消费行为。
(2024)沪0109执4927号	景瑞地产(集团)有限公司	倪洪梅	上海市虹口区人民法院	
(2024)沪02执1314号	景瑞地产(集团)有限公司	倪洪梅	上海市第二中级人民法院	

四、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等重大事项）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

