

债券简称：H 景瑞 01

债券代码：188191.SH



景瑞地产(集团)有限公司
2021 年公开发行人公司债券（第一期）
受托管理事务报告
(2024 年)

受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

二〇二五年六月

重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）编制本报告的内容及信息均来源于景瑞地产（集团）有限公司（以下简称发行人、公司或景瑞地产）对外公布的《景瑞地产（集团）有限公司公司债券 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明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。

目 录

第一章 受托管理的公司债券概况.....	4
第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况.....	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 ...	11
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况 .	12
第五章 公司债券本息偿付情况.....	15
第六章 债券持有人会议召开情况.....	16
第七章 公司债券跟踪评级情况.....	17
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的 执行情况	18
第九章 受托管理人履行职责情况.....	20
第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人 采取的应对措施	22

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行主体名称

景瑞地产(集团)有限公司

JINGRUI REAL ESTATE (GROUP) Co., Ltd.

二、公司债券概况

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)
债券代码	188191.SH
债券简称	H景瑞01
发行日	2021年5月31日
起息日	2021年5月31日
到期日	2029年5月31日
发行规模(亿元)	13.50
债券余额(亿元)	13.50
发行时初始票面利率	7.20%
调整票面利率时间(如发行人行使票面利率调整权)	不适用
调整后票面利率(如发行人行使票面利率调整权)	不适用
还本付息方式	<p>根据《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》及《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》,2024年6月25日至2024年6月28日持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付安排的议案》,债券本金及利息偿付安排已调整如下:</p> <p>(一)本金的兑付:</p> <p>本次债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自2026年5月31日起的36个月内,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:</p> <p>2027年7月31日,兑付1%的本金; 2027年9月30日,兑付6%的本金; 2027年11月30日,兑付6%的本金; 2028年1月31日,兑付6%的本金; 2028年3月31日,兑付6%的本金; 2028年5月31日,兑付6%的本金; 2028年7月31日,兑付10%的本金; 2028年9月30日,兑付10%的本金; 2028年11月30日,兑付10%的本金;</p>

	<p>2029年1月31日，兑付13%的本金； 2029年3月31日，兑付13%的本金； 2029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。 （二）利息的兑付： 兑付日调整期间维持本次债券原有票面利率7.2%不变，2022年5月31日至2026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。</p>
担保方式	无担保
发行时主体评级	AA 联合信用评级有限公司
发行时债项评级	AA

第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称	:	景瑞地产(集团)有限公司
法定代表人	:	倪洪梅
注册资本(万元)	:	162,107.90
注册地址	:	上海市青云路 158 号 5 楼
办公地址	:	上海市长宁区淞虹路 207 号 B 座 8 楼
成立日期	:	1993 年 9 月 8 日
统一社会信用代码	:	913100001331534143
信息披露媒体	:	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)

二、发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为：

许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

一般项目：房地产咨询；国内贸易代理；建筑装饰材料销售。（除依法须
经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

发行人主营业务包括房地产开发、商品房销售、建筑装饰装修、商业运营
及物业管理。2024 年度，发行人实现营业收入 59.67 亿元，产生营业成本 60.61
亿元，实现营业利润-36.81 亿元，实现净利润-36.67 亿元。

2024 年度，发行人营业收入按业务板块的分类情况如下：

单位：亿元

业务 板块	2024 年度				2023 年度			
	营业 收入	营业 成本	毛利率 (%)	收入 占比 (%)	营业 收入	营业 成本	毛利率 (%)	收入 占比 (%)
售房	50.30	52.75	-4.87	84.30	61.58	59.99	2.58	86.15
租赁	1.27	0.85	33.07	2.13	1.79	0.90	49.72	2.50
物管	7.72	6.79	12.05	12.94	7.75	6.48	16.39	10.84
其他	0.38	0.22	42.11	0.63	0.36	0.36	-	0.50
合计	59.67	60.61	-1.58	100.00	71.48	67.73	5.25	100.00

2024 年度，发行人依旧以房地产销售仍为最主要的经营业务，该项业务销售收入占当期营业收入的比重约为 84.30%。

根据国家统计局的数据，2024 年商品房销售面积 97,385 万平方米，同比下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。商品房销售额人民币 96,750 亿元，同比下降 17.1%，其中住宅销售额下降 16.2%。受市场环境影响，发行人的施工节奏有所减缓，部分项目的建设进度出现延迟，同时部分已完工项目的库存去化情况不及预期，导致发行人 2024 年度营业收入出现下降。2024 年，基于行业形势，发行人评估应收款项收回的可能性，从严计提了减值准备，同时对所持存货进一步计提跌价准备。上述因素共同作用导致了发行人 2024 年出现大额亏损。

三、发行人 2024 年度财务状况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024.12.31/ 2024 年度	2023.12.31/ 2023 年度	变动比例 (%)
总资产	1,797,350.64	3,033,150.02	-40.74
总负债	1,685,295.34	2,470,281.35	-31.78
净资产	112,055.29	562,868.67	-80.09
归属于母公司股东的净资产	-71,293.91	259,236.37	-127.50
期末现金及现金等价物余额	15,623.43	31,409.45	-50.26
营业收入	596,736.66	714,797.04	-16.52
营业成本	606,124.43	677,292.78	-10.51
利润总额	-364,262.14	-274,674.28	-32.62
净利润	-366,653.61	-295,540.69	-24.06
归属母公司股东的净利润	-326,539.22	-260,407.35	-25.40
经营活动产生的现金流净额	-6,287.29	112,925.62	-157.44
投资活动产生的现金流净额	-9,973.23	10,945.56	-191.12
筹资活动产生的现金流净额	474.50	-173,751.69	100.27
资产负债率 (%)	93.77	81.44	上升 12.32 个百分点
流动比率 (倍)	0.91	1.19	-23.43
速动比率 (倍)	0.34	0.39	-13.15

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*100%

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

2024 年度，受到房地产市场宏观环境等因素的影响，发行人主要会计数据及财务指标中部分出现变动比例超过 30%的情形：

总资产规模同比下降 40.74%，主要系公司根据市场情况计提了大额存货跌价准备，以及根据谨慎性原则计提了较大金额的应收款项坏账准备所致。

总负债同比下降 31.78%，主要系 2024 年度公司签约销售额下降，导致预计负债减少。

净资产及归属母公司股东的净资产的大幅下降，主要系公司近年来持续亏损，使得未分配利润减少所致。

利润总额同比下降 32.62%，主要原因包括：宏观市场环境因素导致发行人销售收入减少、计提大额应收款项减值准备、计提大额存货跌价准备。

经营活动产生的现金流净额同比下降 157.44%，主要原因系发行人经营活动中 2024 年度签约销售额的缩水，导致销售商品产生的现金流入减少；投资活动产生的现金流净额同比下降 191.12%，主要系发行人处置子公司产生亏损所致；筹资活动产生的现金流净额同比上升 100.27%，主要系发行人基于当期流动性管理策略调整，暂缓部分债务本息的现金支付安排，以优化短期资金配置所致；前述因素共同作用导致期末现金及现金等价物余额同比下降 50.26%。

四、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，发行人处于存续期的公司债券 H 景瑞 01 和 H19 景瑞 1 先后遭遇兑付困难，均已通过召开持有人会议进行表决的方式完成了债券展期。

（二）发行人偿债能力分析

1、发行人偿债能力相关财务指标

指标	2024.12.31/2024 年度	2023.12.31/2023 年度
流动比率（倍）	0.91	1.19
速动比率（倍）	0.32	0.37
现金流动负债比率（倍）	0.02	0.03

指标	2024.12.31/2024 年度	2023.12.31/2023 年度
资产负债率	93.77%	81.44%
利息保障倍数（倍）	-3.57	-3.78

从短期偿债能力指标来看，2023 年和 2024 年，发行人流动比率分别为 1.19 倍和 0.91 倍，速动比率分别为 0.37 倍和 0.32 倍，现金流动负债比率分别为 0.03 倍和 0.02 倍，均呈现出下降趋势，发行人短期偿债能力较弱。

从长期偿债能力指标来看，2023 年和 2024 年，发行人资产负债率分别为 81.44%和 93.77%，出现一定幅度的上升；由于发行人最近两年未能实现盈利，利息保障倍数为负，参考性较差。前述长期指标的综合表现，表明发行人长期偿债能力较弱。

2、发行人现金流水平

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人货币资金账面余额 2.64 亿元；金融有息负债账面余额 59.86 亿元，其中：短期借款 3.95 亿元、一年内到期非流动金融负债 32.03 亿元、长期借款及应付债券 23.87 亿元。发行人货币资金对短期债务的覆盖比率为 0.07，发行人短期内将面临较大的集中兑付压力。

3、发行人现金流持续创造能力

2024 年度，房地产市场整体环境持续低迷，景瑞地产全年签约销售金额累计 20.77 亿元，销售回款 22.46 亿元，回款率 108.14%，但是主要为以前年度应收款的回笼，新签约量带来的回款较少。

对于银行授信额度指标而言，由于发行人 H 景瑞 01 和 H19 景瑞 1 公司债券均已展期，且发行人已终止联合资信评级服务，因此发行人银行授信额度指标已基本不具备参考性。

4、发行人融资能力

发行人主要的融资渠道包括银行融资、银行及信托融资、境内发行人债券及资产证券化融资、控股股东境外债券融资等。截至本报告出具日，发行人控股股东境外债券遭遇兑付困难，已披露公告暂停支付美元债本息，并正与投资

人商讨债务重组方案；发行人 H 景瑞 01 和 H19 景瑞 1 发行人债券遭遇兑付困难，已展期。

综上，受限于目前的行业政策和房地产市场状况，发行人财务状况和偿债能力出现恶化，需要更长的时间来进行经营策略调整，加速销售回款、出售资产等来有效改善流动性情况。对此，国泰海通证券将持续关注行业政策动态，积极履行受托管理义务，跟踪发行人经营情况，评估其偿债能力。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金专项账户运作情况

H 景瑞 01 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金专项账户运作情况。

二、募集资金使用情况

H 景瑞 01 募集资金前期已使用完毕，最终用途全部用于置换前期已偿还到期的 16 景瑞 01 公司债券，与募集说明书约定一致。本报告期内不涉及使用。

三、发行人募集资金使用情况核查

H 景瑞 01 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

一、公司债券增信措施有效性

H 景瑞 01 为无担保债券。

二、偿债保障措施的有效性及其执行情况

（一）偿债保障措施

为了充分维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括安排偿债准备金、设立专项偿债账户、严格执行资金管理计划、设立偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人作用和严格进行信息披露等等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施，具体如下：

“1、设立偿债保障金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理

发行人将开立偿债资金账户作为专项偿债账户，用于偿还本次债券本金、利息的资金。发行人将严格按照募集说明书的约定存入偿债资金账户。

（1）发行人应在债券付息日的 10 个工作日前，将应付利息全额存入偿债资金账户，保证在债券付息日的第 10 个工作日（不含债券付息日当日）前，偿债资金账户余额不小于当期应付利息；

（2）发行人应在本金到期日的 10 个工作日前，将部分应付本金存入偿债资金账户，保证在债券还本日的第 10 个工作日（不含债券还本日当日）前，偿债资金账户余额不小于当期应付本金的 20%；

（3）发行人同时需要还本付息时，对偿债资金账户余额要求应当根据上述两款累计计算；

（4）资金自存入偿债资金账户之日起，仅能用于兑付债券本金及利息，不得挪作他用。

发行人对上述约定作出承诺。

2、加强对募集资金的管理

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照规定使用。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

4、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、项目开发进度管理等等，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

6、充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券采用债券受托管理人制度，债券受托管理人有权代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，有权代表债券持有人采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

7、严格进行信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。”

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

（二）执行情况及有效性

2024 年内，发行人无法按时足额偿付 H 景瑞 01 按照首次展期兑付安排应予偿付的到期本息，已于 2024 年 6 月将本次债券再次展期并调整本息兑付安排。有鉴于此，发行人未能履行本次债券的部分偿债保障措施，如“发行人应在债券付息日的 10 个工作日前，将应付利息全额存入偿债资金账户，保证在债券付息日的第 10 个工作日（不含债券付息日当日）前，偿债资金账户余额不小于当期应付利息”。

截至本报告出具日，鉴于发行人 H 景瑞 01 债券已再次展期，偿债保障措施有效性存在较大不确定性。

第五章 公司债券本息偿付情况

H 景瑞 01 首次展期后的本息兑付安排为：“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。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。”

按照该安排，景瑞地产在 2024 年需兑付的 H 景瑞 01 本息具体情况如下：

单位：万元

序号	兑付时间点	还本比例	偿还本金	偿还利息	本息合计
1	2024 年 7 月 31 日	1.00%	1,350.00	210.60	1,560.60
2	2024 年 9 月 30 日	6.00%	8,100.00	1,360.80	9,460.80
3	2024 年 11 月 30 日	6.00%	8,100.00	1,458.00	9,558.00
合计		13.00%	17,550.00	3,029.40	20,579.40

2024 年度，景瑞地产未能按时足额支付 H 景瑞 01 需在年内兑付的本息款合计 20,579.40 万元，遭遇兑付困难，已再次通过展期方式调整了本息兑付安排，具体安排请参见本报告之“第一章 受托管理的公司债券概况”之“二、公司债券概况”。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人召开 1 次债券持有人会议，相关会议情况如下：

债券代码	188191.SH
债券简称	H 景瑞 01
会议名称	景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 6 月 25 日至 2024 年 6 月 28 日
审议议案	<p>议案 1：《关于本次债券持有人会议豁免事项的议案》 议案内容详见发行人发布的《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》之附件一。</p> <p>议案 2：《关于调整债券本息兑付安排的议案》 议案内容详见发行人发布的《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》的附件二。</p> <p>议案 3：《关于增加 30 天宽限期的议案》 议案内容详见发行人发布的《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》的附件三。</p>
会议表决情况及会议决议	<p>议案 1：同意 70.37%，反对 0.00%，弃权 29.63%，通过；</p> <p>议案 2：同意 70.37%，反对 0.00%，弃权 29.63%，通过；</p> <p>议案 3：同意 70.37%，反对 0.00%，弃权 29.63%，通过。</p>

第七章 公司债券跟踪评级情况

根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）2021年5月31日出具的《景瑞地产（集团）有限公司非公开发行公司债券2021年跟踪评级报告》，公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”。

根据景瑞地产于2023年6月16日发布的《景瑞地产（集团）有限公司关于终止评级事宜的公告》，因景瑞地产自身情况及业务需要，已决定不再委托联合资信对公司主体及相关债项进行评级，且不再支付评级费用。联合资信在收到公司发送的《关于申请终止委托评级工作的函》后，根据有关法规、监管规定、自律规则及联合资信《终止评级制度》，决定终止对景瑞地产、H19景瑞1和H景瑞01的信用评级，原评级有效期截至2023年6月15日止，上述评级将不再更新。

作为本次公司债券的受托管理人，国泰海通证券特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，针对我司受托的公司债券，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

- (一) 《景瑞地产（集团）有限公司关于控股股东刊发到期美元票据除牌消息的公告》
- (二) 《景瑞地产（集团）有限公司关于涉及重大诉讼的公告》
- (三) 《景瑞地产（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》
- (四) 《景瑞地产（集团）有限公司公司债券 2023 年年度财务报告及附注》
- (五) 《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》
- (六) 《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》
- (七) 《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》
- (八) 《国浩律师（上海）事务所关于景瑞地产（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见证之法律意见书》
- (九) 《景瑞地产（集团）有限公司关于公司新增被限制高消费情况的公告》
- (十) 《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》
- (十一) 《景瑞地产（集团）有限公司关于控股股东刊发重要信息的公告》
- (十二) 《景瑞地产（集团）有限公司 2024 年公司债券中期报告》
- (十三) 《景瑞地产（集团）有限公司 2024 年半年度财务报表及附注》
- (十四) 《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》
- (十五) 《国浩律师（上海）事务所关于景瑞地产（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见证之法律意见书》

(十六) 《景瑞地产(集团)有限公司关于控股股东刊发重要信息的公告》

(十七) 《景瑞地产(集团)有限公司关于涉及重大诉讼的公告》

(十八) 《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》

(十九) 《景瑞地产(集团)有限公司关于控股股东刊发重要信息的公告》

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据 H 景瑞 01 债券募集说明书中有关约定,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的情况时,公司将至少采取如下措施:

(一) 不向股东分配利润;

(二) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;

(三) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

(四) 主要责任人不得调离。

2024 年度,发行人在 H 景瑞 01 遭遇兑付困难,未能按期足额完成偿债资金筹措的情况下,将上述约定中的第一条至第四条措施予以执行。

第九章 受托管理人履行职责情况

国泰海通证券作为 H 景瑞 01 的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内国泰海通证券遵照监管机构相关要求对发行人开展了存续期信用风险排查工作，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况等，督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中约定的义务，并执行发行人公司债券兑付风险应对和处置专项履职工作。

报告期内，H 景瑞 01 遭遇兑付困难，国泰海通证券密切关注发行人偿债资金的筹措进展情况，进行风险评估，并及时向监管机构进行汇报。在发行人明确无法按时足额筹措偿债资金的情况下，拟调整本息兑付安排，国泰海通证券配合其召开了本次债券 2024 年第一次持有人会议，具体情况请参见本报告之“第六章 债券持有人会议召开情况”。经持有人表决通过，H 景瑞 01 完成再次展期。

国泰海通证券通过日常监测、定期邮件提示、电话沟通等方式持续督促发行人排查是否发生重大事项，督促发行人及时履行重大事项信息披露义务，辅导和检查发行人的定期报告披露情况。同时，国泰海通证券针对发行人发生的重大事项，及时发布相应的临时受托管理事务报告，并按照相关规定及《受托管理协议》约定，定期发布年度受托管理事务报告。

特别地，报告期内国泰海通证券针对本期债券披露了以下报告：

一、《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）》

二、《景瑞地产（集团）有限公司公司债券临时受托管理事务报告（发行人控股股东刊发到期美元票据除牌消息）》

三、《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）》

四、《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）》

五、《景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2023 年度）》

六、《景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2023 年度）》

七、《景瑞地产（集团）有限公司公司债券临时受托管理事务报告（关于“H 景瑞 01”2024 年第一次债券持有人会议）》

八、《景瑞地产（集团）有限公司公司债券临时受托管理事务报告（发行人新增被限制高消费情况）》

九、《景瑞地产（集团）有限公司公司债券临时受托管理事务报告（发行人控股股东刊发重要信息）》

十、《景瑞地产（集团）有限公司公司债券临时受托管理事务报告（关于“H19 景瑞 1”2024 年第一次债券持有人会议）》

十一、《景瑞地产（集团）有限公司公司债券临时受托管理事务报告（发行人控股股东刊发重要信息）》

十二、《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）》

十三、《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）》

十四、《景瑞地产（集团）有限公司公司债券临时受托管理事务报告（发行人控股股东刊发重要信息）》

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、重大事项及其处理情况

2024 年度，针对本次债券发行人发生的相关重大事项以及受托管理人采取的应对措施情况请参见本报告之“第九章 受托管理人履行职责情况”。

二、其他情况

中国中信金融资产国际控股有限公司（以下简称“呈请人”）已于 2024 年 10 月 10 日向香港特别行政区高等法院提交针对发行人控股股东景瑞控股有限公司（以下简称“景瑞控股”）的清盘呈请，理由为景瑞控股作为担保人、其全资子公司 Natural Apex Limited 作为借款人的欠付呈请人债务尚未偿还。该笔债务本金额约为 1.08 亿美元，加应计利息及罚息。清盘呈请原定于 2024 年 12 月 18 日在香港特别行政区高等法院聆讯，经香港特别行政区高等法院下令，聆讯日期多次推迟，最新情况推迟至 2025 年 8 月 26 日。

国泰海通证券已提示发行人就其控股股东收到清盘呈请事项进行信息披露，并督促发行人提请景瑞控股尽快采取行动解决与呈请人的纠纷，争取与呈请人沟通以就此事达成友好解决方案。

（本页无正文，为《景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2024 年）》之盖章页）

