

专项计划名称：华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划

证券代码：139041.SZ

证券简称：18 三全优

证券代码：139042.SZ

证券简称：18 三全次

关于华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划

增信机构有关事项的临时公告

本公司保证本公告内容不存在任何虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、专项计划与资产支持证券的基本信息

（一）专项计划基本信息

华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）于2018年7月31日设立，华夏资本管理有限公司（以下简称“计划管理人”）为专项计划的计划管理人。专项计划的初始发行规模为7.20亿元，预期到期日为2029年11月28日。

（二）资产支持证券基本信息

证券简称	18 三全优	18 三全次
证券代码	139041.SZ	139042.SZ
发行日	2018 年 7 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
预期到期日	2029 年 11 月 28 日	2029 年 11 月 28 日
发行金额（亿元）	6.84	0.36
发行利率	6.60%	-
最新预期收益率	5.50%	-
存续金额（亿元）	6.84	0.36

二、重大事项的基本情况

景瑞地产（集团）有限公司（以下简称“景瑞地产”）为专项计划的优先收购权人、保证人、担保人，景瑞控股有限公司（以下简称“景瑞控股”）为景瑞地产的控股股东。

景瑞地产于2022年9月27日发布了《景瑞地产（集团）有限公司关于延期披

露2021年年度报告和2022年中期报告的风险提示公告》，主要内容如下：

“因2022年一季度国内新冠疫情再起，部分地区实施疫情封控等限制性措施，特别是对于景瑞地产（集团）有限公司（以下简称“公司”或“景瑞地产”）总部所在地上海的封锁，持续时间长于预期，影响了审计工作的正常开展。此外，公司控股股东景瑞控股有限公司（以下简称“景瑞控股”）更换核数师，推迟披露其2021年年度报告。

受上述两方面不利因素的共同影响，景瑞地产无法按时披露2021年年度报告和2022年中期报告，故已于2022年4月27日、5月30日和6月15日先后三次披露了《景瑞地产（集团）有限公司关于无法按时披露2021年年度报告的风险提示公告》，并于2022年9月14日再次披露了《景瑞地产（集团）有限公司关于延期披露2021年年度报告和2022年中期报告的风险提示公告》。

2022年9月21日，景瑞控股发布《盈利警告》，预计其2022上半年净亏损约14亿元至17亿元人民币（上年同期净利润约人民币3.66亿元）。景瑞控股2022上半年亏损的主要原因包括：（一）受新冠疫情持续反复和中国房地产行业整体需求下滑，以及融资环境持续收紧等影响，导致：1、较2021年6月30日止六个月相比，项目售价下降、毛利率下降；2、物业交付下降，结转收益未达预期；3、商业地产租赁需求下降，导致附属公司及合营企业的投资物业公允价值下降；（二）受美元兑人民币汇率变动影响，以美元计值的债务录得汇兑亏损。预计景瑞地产2022上半年营业收入和净利润同比亦将出现下滑，但降幅将小于景瑞控股。截至本公告出具日，公司生产经营均运行正常，所持有的投资物业均保持良好运营状态，未发生重大不利变化，未发生严重影响公司偿债能力和债券本息兑付的重大不利事项。

公司控股股东景瑞控股于2022年9月2日发布公告，披露了独立委员会调查的初步结果。经与联交所沟通，景瑞控股的2021年度财务业绩披露将基于其新任核数师的审计工作、独立委员会的独立调查进展而确定进一步安排。景瑞地产与景瑞控股的财务报表信息高度相关。因此，受景瑞控股2021年年度报告延迟披露的影响，公司定期报告披露亦产生进一步延迟。

景瑞地产预计将于2022年11月30日前完成2021年年度报告和2022年中期报

告的编制与披露工作。

（一）年报审计工作的进展情况

针对导致景瑞控股2021年年度报告披露延迟的事项，为了能够更加真实、准确和完整地披露与控股股东相关的财务报表信息，景瑞地产审计团队需要与公司进一步沟通，同时基于景瑞控股独立委员会的独立调查初步结果，获取用以判断其对控股股东财务业绩影响程度的补充资料，并对前述事项是否对景瑞地产2021年年度报告产生影响和影响程度追加执行其认为必要的审计程序。

（二）无法按时出具定期报告的原因

公司控股股东景瑞控股因更换核数师，推迟披露其2021年年度报告。截至本公告出具日，景瑞控股新核数师对其2021年度财务业绩的审计工作顺利推进，且景瑞控股独立委员会针对前任核数师辞任函所提及事项已披露了独立调查的初步结果，调查报告已提交联交所。经与联交所沟通，景瑞控股的2021年度财务业绩披露将基于其新任核数师的审计工作、独立委员会的独立调查进展而确定进一步安排。

鉴于景瑞地产与控股股东景瑞控股的财务报表信息高度相关，为了能够更加真实、准确和完整地披露与控股股东相关的财务报表信息，公司会配合审计团队完成其需要执行的审计程序，确保公司的信息披露真实、准确、完整。

（三）预计披露时间

根据景瑞控股的审计工作进展和年报披露时间计划表，景瑞地产将在景瑞控股披露2021年年度报告后的一周内披露相关报告，预计将于2022年11月30日前完成2021年年度报告和2022年中期报告的编制与披露工作。”

三、影响分析及应对措施

计划管理人在获悉相关事项后，及时与景瑞地产进行了沟通。

根据景瑞地产公告，“上述事项预计不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大影响。公司将根据后续进展，按照相关法律法规及时披露上述事项的进展情况，请广大投资者注意投资风险”。

计划管理人将积极按照相关规定或者约定履行计划管理人的职责及信息披露义务，后续将持续跟踪上述事项相关情况，与景瑞地产保持沟通，了解进展情况。

四、其他

待后续有相关进展，管理人将根据相关法规规定及交易文件约定及时向资产支持证券持有人披露进展情况。

除非本公告上下文另有说明，本公告所使用的词语与《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划说明书》和《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划标准条款》项下定义的词语具有相同含义。

特此公告。

华夏资本管理有限公司

2022年9月30日