

债券代码：175387

债券简称：20 鑫苑 01

债券代码：175616

债券简称：21 鑫苑 01

国都证券股份有限公司

关于

鑫苑（中国）置业有限公司公司债券

**发行人变更信息披露事务负责人、鑫苑置业有限公司未能
清偿到期债务的临时受托管理事务报告**

债券受托管理人



国都证券股份有限公司
GUODU SECURITIES CO.,LTD

（住所：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层10层）

二〇二二年十月



声明

本报告依据《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》、《鑫苑（中国）置业有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）等相关规定或约定、网络查询、发行人公告等，由债券受托管理人国都证券股份有限公司（以下简称“国都证券”）编制。

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都证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国都证券不承担任何责任。

一、公司债券基本情况

鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“发行人”）公开发行总额不超过 28.80 亿元的公司债券已经中国证监会（证监许可〔2020〕2490 号）注册，采用分期发行的方式。

发行人于 2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日发行了鑫苑（中国）置业有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（债券代码“175387”，债券简称“20 鑫苑 01”），发行规模为 9 亿元，票面利率为 8.35%，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；发行人于 2021 年 1 月 5 日至 2021 年 1 月 7 日发行了鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）（债券代码“175616”，债券简称“21 鑫苑 01”），发行规模为 5 亿元，票面利率为 8.35%，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

国都证券作为上述债券的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《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》等相关规定及《债券受托管理协议》的约定，现就发行人重大事项报告如下：

二、重大事项

（一）发行人变更信息披露事务负责人

发行人原信息披露事务负责人为财务管理总经理李华先生，根据发行人于 2022 年 9 月 30 日披露的《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券中期报告（2022 年）》及发行人于 2022 年 10 月 11 日出具的《鑫苑（中国）置业有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告》，根据信息披露要求及发行人公司安排，发行人信息披露事务负责人变更为钟坚先生，变更后信息披露事务负责人具体情况如下：

姓名：钟坚

职务：财务管理总经理

联系地址：北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 27 层

电话：010-85889300

传真：010-85889300

股份



1876

（二）发行人控股股东之母公司鑫苑置业有限公司未能清偿到期债务

根据发行人于 2022 年 10 月 11 日出具的《鑫苑（中国）置业有限公司关于鑫苑置业有限公司未能清偿到期债务的公告》，发行人控股股东之母公司鑫苑置业有限公司（XINYUAN REAL ESTATE CO., LTD.，简称“鑫苑置业”）未能清偿到期债务，具体如下：

1、未能按时付息的债务的基本情况

（1）优先票据“14% UNSUB NTS 25/01/2024 USD (REG S)”

债务利率：14%

未偿本金余额：26,930 万美元

到期日：2024 年 1 月 25 日

本次违约利息金额：1,851.64 万美元

本次违约本金金额：0

交易场所：新加坡证券交易所

（2）优先票据“14.5% UNSUB NTS 17/09/2023 USD (REG S)”

债务利率：14.5%

未偿本金余额：25,783 万美元

到期日：2023 年 9 月 17 日

本次违约利息金额：1,869.27 万美元

本次违约本金金额：22,963 万美元

交易场所：新加坡证券交易所

2、债务违约的影响分析和应对措施

（1）影响分析

鑫苑置业为发行人控股股东鑫苑地产有限公司的母公司，本次未能按时兑付“14% UNSUB NTS 25/01/2024 USD (REG S)”以及“14.5% UNSUB NTS 17/09/2023 USD (REG S)”，不会触发发行人存续公司债券中的特殊条款。

（2）后期计划

鑫苑置业已与上述优先票据持有人持续磋商，就本次利息偿付及后续本息兑付事项沟通展期。根据鑫苑置业出具的相关公告，鑫苑置业已聘请 Alvarez &

Marsal Corporate Finance Limited 及 Latham & Watkins LLP 就其相关债务事宜提供咨询建议。

国都证券后续将密切关注发行人对“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》及《债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

国都证券特此提请投资者关注相关事宜，请投资者做出独立判断。

（以下无正文）



（本页无正文，为《国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司公司债券发行人变更信息披露事务负责人、鑫苑置业有限公司未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告》之盖章页）

国都证券股份有限公司

