

债券代码：155291

债券简称：19鑫苑01



鑫苑（中国）置业有限公司

XINYUAN (CHINA) REAL ESTATE, LTD.

（郑州经济技术开发区第二大街西、经南一路南兴华科技产业园2号楼9层909号）

公开发行 2019 年公司债券（第一期）

**受托管理事务报告
（2022年度）**

债券受托管理人



中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

（北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层）

2023年6月

重要声明

中德证券有限责任公司（简称“中德证券”）编制本报告涉及的内容及信息来源于发行人公开信息披露文件、发行人向中德证券提供的资料或说明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，而不应将本报告中的任何内容据以作为中德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，中德证券不承担任何责任。在任何情况下，未经中德证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

第一章 受托管理的公司债券概况	3
第二章 债券受托管理人履行职责情况	5
第三章 发行人 2022 年度经营和财务状况	7
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	9
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	10
第六章 发行人偿债能力和意愿分析	11
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	13
第八章 公司债券的本息偿付情况	15
第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	16
第十章 债券持有人会议召开的情况	17
第十一章 本期债券及发行人主体信用跟踪评级情况（如有）	18
第十二章 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及成效	19
第十三章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	20

第一章 受托管理的公司债券概况

一、债券名称：鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）

二、债券简称：19鑫苑01

三、债券代码：155291

四、债券余额：截至2022年末本期债券的余额为9.80亿元。

五、债券期限：5年期

六、票面金额和发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

七、票面利率：8.40%

八、债券形式：实名制记账式公司债券。

九、还本付息的期限及方式：本期债券的付息日为2020年至2024年每年的4月1日，兑付日为2024年4月1日。单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的有关规定办理。

根据发行人2023年3月30日发布的《关于鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）调整还本付息安排的公告》，经与全体债券持有人协商一致，本期债券到期日调整为2025年4月1日，本金于到期日一次性兑付，利息按展期方案约定进度支付。

十、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

十一、信用级别：2022年6月28日，联合资信评估股份有限公司出具了《鑫苑（中国）置业有限公司公开发行债券2022年跟踪评级报告》（联合[2022]5587号），评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为“稳定”，“19鑫苑01”的信用

等级为AA。

联合资信评估股份有限公司于2023年6月27日发布了《联合资信评估股份有限公司关于延迟出具鑫苑（中国）置业有限公司及相关债券定期跟踪评级报告的公告》，截至2023年6月26日，联合资信未能收到评级所需全部资料，故联合资信无法按时完成相关定期跟踪评级工作。综上，联合资信决定延迟披露鑫苑（中国）置业有限公司及相关债券的定期跟踪评级报告，并将在相关资料完备后完成定期跟踪评级工作。

十二、债券受托管理人：发行人聘请中德证券作为本期债券的债券受托管理人。

十三、募集资金用途：本期债券所募集资金用于偿还到期/回售公司债券。

第二章 债券受托管理人履行职责情况

报告期内¹，中德证券依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，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、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

中德证券作为本期债券的受托管理人，按照债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制。

报告期内，中德证券持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人经与全体债券持有人协商一致，调整了还本付息安排，未发生债券违约等重大事项。

报告期内，中德证券持续督导发行人履行信息披露义务，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

二、持续关注本期债券增信措施

本期债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，中德证券持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储和划转情况，监督募集资金专项账户运作情况。中德证券及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书的约定合法合规使用募集资金。发行人公司债券募集资金实际用途与募集说明书约定一致。

¹ 如无特别说明，“本报告期”均指 2022 年度。

四、持续履行信息披露义务

中德证券作为受托管理人，本年度积极履行信息披露义务。针对发行人发生的债券价格异动情况、更换律师事务所、变更信息披露负责人等重大事项，出具了7次受托管理临时报告，并于2022年6月出具了上一年度的年度受托管理事务报告，详情如下：

报告披露时间	报告名称
2022年5月13日	《鑫苑（中国）置业有限公司2022年受托管理事务临时报告（第一次）》
2022年5月23日	《鑫苑(中国)置业有限公司2022年受托管理事务临时报告(第二次)》
2022年6月30日	《鑫苑（中国）置业有限公司债券受托管理事务报告（2021年度）》
2022年7月13日	《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券2022年度受托管理事务临时报告（第三次）》
2022年7月28日	《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券2022年度受托管理事务临时报告（第四次）》
2022年10月14日	《中德证券有限责任公司关于鑫苑（中国）置业有限公司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》
2022年10月21日	《中德证券有限责任公司关于鑫苑（中国）置业有限公司新增被执行信息的临时受托管理事务报告》

五、督促并协助发行人按时完成付息流程

报告期内，中德证券提前提醒发行人有关债券付息事项，对发行人的资金安排进行了提前掌握，协助发行人按时完成了2022年度的付息相关流程，保护投资者权益。

中德证券还参与协调了发行人和债券持有人关于“19鑫苑01”的本息展期工作，发行人于2023年3月30日发布了《关于鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）调整还本付息安排的公告》，经与全体债券持有人协商一致，本期债券到期日调整为2025年4月1日，本金于到期日一次性兑付，利息按展期方案约定进度支付。

第三章 发行人2022年度经营和财务状况

一、发行人2022年度经营情况

2022 年度，发行人主营业务收入与成本如下所示：

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	2022 年度				2021 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 (%)
销售业务	52.13	46.22	11.34	96.90	53.88	46.63	13.46	96.33
物业服务	0.96	0.79	17.71	1.78	1.24	0.83	33.06	2.22
租赁业务	0.71	0.68	4.23	1.32	0.72	0.42	41.67	1.29
其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	0.00	100.00	0.16
合计	53.80	47.69	11.36	100.00	55.93	47.87	14.41	100.00

2022年度发行人主营业务收入53.80亿元，较2021年度减少了2.13亿元，主要系在监管政策的持续影响下，商品房销售受到影响所致。

二、发行人2022年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	增减率
流动资产合计	6,018,040.20	6,015,143.22	0.05%
非流动资产合计	510,678.58	488,930.13	4.45%
资产总计	6,528,718.78	6,504,073.35	0.38%
流动负债合计	5,130,606.39	4,931,521.59	4.04%
非流动负债合计	612,861.15	724,864.85	-15.45%
负债合计	5,743,467.54	5,656,386.43	1.54%
归属于母公司所有者权益合计	750,735.50	802,409.39	-6.44%
少数股东权益	34,515.74	45,277.53	-23.77%
所有者权益合计	785,251.24	847,686.92	-7.37%

发行人2022年末资产总计为6,528,718.78万元，较2021年末增长了0.38%；2022年末流动资产合计为6,018,040.20万元，较2021年末增长了0.05%；2022年末非流动资产为510,678.58万元，较2021年末增长了4.45%。发行人资产总量变动趋势较为稳定。

发行人2022年末负债总额为5,743,467.54万元，较2021年末增长1.54%。受发行人本年度亏损的影响，2022年末发行人所有者权益合计为785,251.24万元，较2021年末下降了7.37%。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	增减率
营业收入	538,913.29	564,220.64	-4.49%
营业利润	-68,869.59	-69,330.36	0.66%
利润总额	-72,871.76	-71,564.79	-1.83%
净利润	-62,417.15	-70,939.63	12.01%
归属于母公司所有者的净利润	-51,685.26	-52,516.17	1.58%

2022年度发行人营业收入为538,913.29万元，较2022年度下降4.49%；2022年度发行人净利润为-62,417.15万元，较2021年度增长了12.01%，亏损规模有所减少。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	16,686.80	460,403.25	-96.38%
投资活动产生的现金流量净额	-3,168.38	-21,714.53	85.41%
筹资活动产生的现金流量净额	-56,034.25	-692,588.45	91.91%

2022年度发行人经营活动产生的现金流量净额为16,686.80万元，较2021年度减少了96.38%，主要原因为监管政策的持续影响下，商品房销售受到影响，销售商品、提供劳务收到的现金减少较多。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金使用和披露情况

1、本期债券募集资金情况

经上海证券交易所“上证债（审）【2018】129号”文件核准，发行人于2019年4月1日公开发行了9.8亿元公司债券。

2019年4月1日，公司发行了鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期），发行规模9.8亿元，发行期限5年，扣除发行费用后的募集资金用于偿还到期/回售公司债券。

2、本期债券募集资金实际使用情况核查

报告期内，公司按照募集说明书的规定，使用募集资金用于偿还“17鑫业01”公司债券。报告期末募集资金使用情况已在年度报告中披露，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

二、募集资金专项账户运作情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储和划转。中德证券、发行人以及中国民生银行股份有限公司北京分行已签署了《资金监管协议》。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常，不存在违规使用情况。

三、核查情况

截至报告期末，本期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告

报告期内，发行人于2022年4月30日披露了《鑫苑（中国）置业有限公司2021年公司债券年度报告》，因受到新冠疫情影响，发行人复工较晚，发行人于2022年8月29日披露了《鑫苑（中国）置业有限公司关于无法按期披露2022年中期报告的公告》，并于2022年9月30日披露了《鑫苑（中国）置业有限公司2022年公司债券中期报告》。

二、临时报告

本期债券项下发行人报告期内发生需要履行临时公告义务的事项及相关情况如下：

报告披露时间	报告名称
2022年3月25日	《鑫苑(中国)置业有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)2022年付息公告》
2022年4月20日	《鑫苑(中国)置业有限公司债券近期价格发生异常波动的公告》
2022年4月29日	《鑫苑(中国)置业有限公司关于更换会计师事务所的公告》
2022年5月13日	《鑫苑（中国）置业有限公司关于2021年公司债券年度报告的更正公告》
2022年5月13日	《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》
2022年7月25日	《鑫苑（中国）置业有限公司澄清说明公告》
2022年7月25日	《鑫苑（中国）置业有限公司关于公司被执行事项的公告》
2022年7月27日	《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》
2022年8月29日	《鑫苑（中国）置业有限公司关于无法按期披露2022年中期报告的公告》
2022年10月11日	《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》
2022年10月11日	《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》
2022年10月28日	《鑫苑（中国）置业有限公司关于“19鑫苑01”、“20鑫苑01”和“21鑫苑01”停牌的公告》
2022年12月8日	《鑫苑（中国）置业有限公司关于“19鑫苑01”、“20鑫苑01”和“21鑫苑01”后续转让安排的公告》

第六章 发行人偿债能力和意愿分析

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流。2021-2022年，发行人营业收入分别为 56.42亿元和53.89亿元，净利润分别为-7.09亿元和-6.24亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为346.04亿元和1.67亿元。总体来看，受地产行业市场环境的影响，发行人的经营收入、净利润和现金流呈现较为明显的下降趋势，对公司债券本息兑付的保障能力较弱。

发行人近两年主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.17	1.22
速动比率（倍）	0.44	0.42
资产负债率（%）	87.97	86.97
项目	2022 年度	2021 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-0.96	-0.03

发行人流动比率近两年末分别为1.22和1.17，维持在较高水平，但是速动比率分别仅为0.42和0.44，短期偿债能力偏弱。发行人流动比率和速动比率差别较大主要是因为流动资产中存货比例较大，房地产行业属于资金密集型行业，在整个建设周期内需要投入大量资产，进行土地储备和开发建设，因此存货在流动资产中占比较大。

发行人资产负债率较高，近两年末分别为86.97%和87.97%，房地产行业属于典型的资本密集型产业，具有高负债率的特点。房地产行业产品开发周期长，在整个建设周期内需要投入大量资产，需要充分运用财务杠杆。

受发行人收入下降影响，发行人EBITDA利息保障倍数呈现明显的下降趋势，近两年分别为-0.03倍和-0.96倍。

2020 年以来，房地产行业调控政策对发行人生产经营影响较大，按揭贷款发放进度明显放缓，房地产企业销售回款受到了不同程度的负面影响，资金回笼的能力减弱，对发行人生产经营产生不利影响。

本期债券于2019年4月1日正式起息，2020年4月1日、2021年4月1日和2022年4月1日发行人已顺利完成本期债券利息兑付工作。2023年3月，经与全体债券持有人协商一致，本期债券到期日调整为2025年4月1日，本金于到期日一次性兑付，利息按展期方案约定进度支付。

总体来看，受行业影响，发行人偿债能力持续下降，资金回笼能力下降。但发行人体现出较强的偿债意愿，积极同债券持有人沟通协商债券本息兑付方案，并在充分保护债券持有人的利益的前提条件下取得了一定的成果。

第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

本期债券为无担保债券。

二、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）成立专项工作小组负责每年的偿付工作

公司将在每年的财务预算中落实安排本期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15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。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《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发行人承诺履行情况，并在发行人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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

（四）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则披露公司信息，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。发行人将按《债券受托管理协议》及相关主管部门有关规定进行重大事项的信息披露。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定了《债券持有人会议规则》，充分发挥了债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行了各项主要偿债保障措施。

第八章 公司债券的本息偿付情况

报告期内，“19鑫苑01”于2022年4月1日足额付息。

发行人于2023年3月30日发布了《关于鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）调整还本付息安排的公告》，经与全体债券持有人协商一致，本期债券到期日调整为2025年4月1日，本金于到期日一次性兑付，利息按展期方案约定进度支付。上述利息和本金的调整不触发《鑫苑(中国)置业有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中有关“在本次债券到期时，发行人未能按规定支付应付本金及最后一期利息”或“发行人未能偿付本次债券的各期利息”的约定，不构成本期债券的违约。

第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，发行人不存在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第十章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，本期债券项下发行人未召开债券持有人会议。

第十一章 本期债券及发行人主体信用跟踪评级情况（如有）

2022年6月28日，联合资信评估股份有限公司出具了《鑫苑（中国）置业有限公司公开发行债券2022年跟踪评级报告》（联合[2022]5587号），评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为“稳定”，“19鑫苑01”、“20鑫苑01”和“21鑫苑01”的信用等级为AA。

联合资信评估股份有限公司于2023年6月27日发布了《联合资信评估股份有限公司关于延迟出具鑫苑（中国）置业有限公司及相关债券定期跟踪评级报告的公告》，截至2023年6月26日，联合资信未能收到评级所需全部资料，故联合资信无法按时完成相关定期跟踪评级工作。综上，联合资信决定延迟披露鑫苑（中国）置业有限公司及相关债券的定期跟踪评级报告，并将在相关资料完备后完成定期跟踪评级工作。

第十二章 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及成效

报告期内，发行人受房地产行业影响，资金回笼情况较差，偿债能力受到较大影响。中德证券密切关注发行人风险状况的变化，积极履行受托管理人职责。2023年3月，中德证券协助发行人与债券持有人就本期债券还本付息安排调整达成一致，勤勉协助了债券持有人与发行人之间的谈判。

第十三章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

根据发行人2022年年度报告，截至2022年末，发行人对外担保余额14.54亿元。

二、未决诉讼、仲裁事项及被执行情况

（一）未决诉讼、仲裁事项

根据发行人2022年年度报告，截至2022年末，发行人未决诉讼如下图所示：

原告姓名 (名称)	被告姓名(名称)	案由	一审受理 时间	一审受理法院	标的金额(如有)	目前所处的 诉讼程序
远洋控股集团(中国)有限公司	河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司、鑫苑(中国)置业有限公司	借款协议到期，河南鑫苑广晟置业有限公司未能按期偿还借款及利息	2022-5-16	北京市第三中级人民法院	191,127,600.00	一审裁决
平安银行股份有限公司济南分行	济南鑫苑全晟置业有限公司	借款逾期未归还	2022-8-11	山东省济南市中级人民法院立案	129,000,000.00	一审裁决

（二）被执行情况

根据中国执行信息网显示，截至本报告出具日，发行人共有7笔金额超过5,000万元的被执行信息：

序号	案号	被执行人	执行标的(元)	执行法院
1	(2023)鲁01执1329号	鑫苑(中国)置业有限公司	144,500,123.00	山东省济南市中级人民法院
2	(2023)豫01执426号	鑫苑(中国)置业有限公司	143,369,069.00	河南省郑州市中级人民法院
3	(2023)豫0191执恢542号	鑫苑(中国)置业有限公司	270,100,000.00	河南省郑州市郑州高新技术产业开发区人民法院

4	(2023)粤 0308执41号	鑫苑(中国)置业有限公司	57,432,703.00	广东省深圳市盐田区人民法院
5	(2022)京03 执1327号	鑫苑(中国)置业有限公司	837,587,667.00	北京市第三中级人民法院
6	(2022)粤04 执恢174号	鑫苑(中国)置业有限公司	231,290,964.00	广东省珠海市中级人民法院
7	(2022)豫01 执1431号	鑫苑(中国)置业有限公司	550,375,642.00	郑州市中级人民法院

三、其他事项

2022年4月29日，发行人发布了《鑫苑(中国)置业有限公司关于更换会计师事务所的公告》，会计师事务所因合作期限到期由亚太（集团）会计师事务所变更为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙），该变更已经过公司内部有权决策机构的审议。

(本页无正文，为《鑫苑(中国)置业有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)
受托管理事务报告(2022年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中德证券有限责任公司

