

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

鑫苑（中国）置业有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022年度)

发行人

鑫苑（中国）置业有限公司

(住所：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)

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)

二〇二三年六月

声明

国都证券股份有限公司（以下简称“国都证券”）编制本报告的内容及信息均来源于鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的2022年度审计报告、2022年公司债券年度报告、临时公告等，以及发行人向国都证券出具的文件资料。

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作出独立判断，而不应该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，未经国都证券书面许可，不得用作其他任何用途，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。

目录

声明	1
目录	2
第一章 债券概要	3
第二章 受托管理人履行职责情况	6
第三章 发行人经营与财务状况	8
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	11
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的变动情况及有效性分析	12
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	13
第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	14
第八章 债券持有人会议召开的情况	15
第九章 偿债意愿和能力分析	16
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	17
第十一章 其他重要事项	19

第一章 债券概要

一、发行人名称

发行人名称：鑫苑（中国）置业有限公司。

二、核准文件及发行情况

2020 年 10 月 9 日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会（证监许可〔2020〕2490 号）注册，发行人获准向专业投资者公开发行不超过人民币 28.80 亿元（含 28.80 亿元）的公司债券。

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。

三、债券主要条款

（一）20 鑫苑 01

- 1、发行主体：鑫苑（中国）置业有限公司。
- 2、债券名称：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）。
- 3、债券简称及代码：债券简称：20 鑫苑 01；债券代码：175387.SH。
- 4、发行规模：9 亿元。
- 5、债券期限：5 年期（根据 2023 年 5 月 10 日召开的债券持有人会议，本期债券原附第 3 年末投资者回售选择权已取消）。
- 6、票面金额和发行价格：票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 7、票面利率：8.35%。
- 8、起息日：2020 年 11 月 13 日。

9、付息日：为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 13 日（根据 2023 年 5 月 10 日召开的债券持有人会议，本期债券应付未付利息已展期至 2025 年 11 月 13 日一次性全额兑付）。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；每次付息款项不另计利息。

10、本金兑付日：2025 年 11 月 13 日（根据 2023 年 5 月 10 日召开的债券持有人会议，本期债券原附第 3 年末投资者回售选择权已取消）。

11、还本付息方式：单利按年计息，不计复利。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。（根据 2023 年 5 月 10 日召开的债券持有人会议，其余应付未付利息均展期至 2025 年 11 月 13 日到期一次性支付）

12、债券担保情况：无担保。

13、信用评级及资信评级机构：根据联合资信评估有限公司于 2020 年 9 月 30 日出具的《鑫苑（中国）置业有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券信用等级和发行人公司主体信用等级均为 AA，评级展望为稳定。

14、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国都证券股份有限公司。

15、联席主承销商：中国国际金融股份有限公司。

16、上市及交易场所：上海证券交易所。

（二）21 鑫苑 01

1、发行主体：鑫苑（中国）置业有限公司。

2、债券名称：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）。

3、债券简称及代码：债券简称：21 鑫苑 01；债券代码：175616.SH。

4、发行规模：5 亿元。

5、债券期限：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。

6、票面金额和发行价格：票面金额为 100 元，按面值平价发行。

7、票面利率：8.35%。

8、起息日：2021 年 1 月 7 日。

9、付息日：为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 7 日，若投资者第 3 年末行使

回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 7 日（根据 2022 年 11 月 30 日至 2022 年 12 月 1 日召开的债券持有人会议，本期债券应于 2023 年 1 月 7 日支付的利息已展期至 2023 年 7 月 7 日一次性支付）。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；每次付息款项不另计利息。

10、本金兑付日：2026 年 1 月 7 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 7 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

11、还本付息方式：单利按年计息，不计复利。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。

12、债券担保情况：无担保。

13、信用评级及资信评级机构：根据联合资信评估有限公司于 2020 年 11 月 19 日出具的《鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券信用等级和发行人公司主体信用等级均为 AA，评级展望为稳定。

14、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国都证券股份有限公司。

15、联席主承销商：中国国际金融股份有限公司。

16、上市及交易场所：上海证券交易所。

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《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《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》的约定，建立了对发行人的定期跟踪监督机制，持续跟踪发行人的资信状况、了解发行人重大事项发生情况，监督债券募集资金使用情况，监督公司债券本息偿付情况及跟踪偿债保障措施实施情况，监督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、了解发行人重大事项发生情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，每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。

二、监督债券募集资金使用情况

“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券募集资金已于报告期前使用完毕，2022 年度，“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券无募集资金使用情况。

三、监督公司债券本息偿付情况及跟踪偿债保障措施实施情况

受托管理人持续跟踪偿债保障措施实施情况及发行人付息事项的资金安排，并根据发行人资金筹措情况就应付利息沟通投资人进行展期。

根据 2022 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 8 日召开的债券持有人会议，“20 鑫苑 01”债券应于 2022 年 11 月 13 日支付的当期利息展期至 2023 年 5 月 13 日兑付；根据 2023 年 5 月 10 日召开的债券持有人会议，“20 鑫苑 01”债券应付未付利息已展期至 2025 年 11 月 13 日一次性全额兑付。

根据 2022 年 11 月 30 日至 2022 年 12 月 1 日召开的债券持有人会议，“21 鑫苑 01”债券应于 2023 年 1 月 7 日支付的利息已展期至 2023 年 7 月 7 日一次性支付。

四、履行信息披露义务

报告期内，对于监测到的发行人重大事项，受托管理人督促发行人及时进行信息披露，针对发行人会计师事务所变更、发行人 2021 年度亏损、发行人信息披露事务负责人变更、发行人重大资产被执行、发行人境外控股股东之母公司未能清偿

到期债务、发行人市场传闻澄清、发行人无法按时披露 2022 年中期报告、发行人收到上海证券交易所出具的《监管警示函》、“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券持有人会议、发行人未按规定或约定履行信息披露义务等事项披露了 9 份临时受托管理事务报告。

五、其他履职事项

国都证券在存续期内根据发行人的重大事项完成披露临时受托管理事务报告后，向上海证券交易所报送了相关风险管理临时报告；积极跟踪发行人及发行人境外控股股东之母公司的债务兑付情况，通过现场汇报及电话会议的形式向中国证券监督管理委员会河南监管局（以下简称“河南证监局”）进行汇报；根据河南证监局出具的《河南证监局关于做好 2022 年辖区公司债券相关工作的通知》协调发行人报送《2022 年公司债券发行人自查工作底稿》和《2022 年公司债券发行人自查问题汇总表》；根据上海证券交易所出具的《关于报送房企相关信息的通知》（上证债函[2022]13 号）向上海证券交易所报送发行人有关《房企相关信息统计表》；根据上海证券交易所出具的《关于对鑫苑（中国）置业有限公司公司债券 2021 年年度报告相关事项的问询函》的相关要求进行核查，并向上海证券交易所报送核查意见；国都证券在存续期内就发行人所处行业宏观调控情况、发行人生产经营和主要财务情况、发行人境外控股股东之母公司未能清偿到期债务、发行人重大资产被执行等事项保持关注和持续跟踪，对发行人北京办公地和部分在建房地产项目进行现场走访。

此外，作为受托管理人，国都证券协助发行人共同沟通“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”的债券持有人，协商偿债方案；国都证券就发行人 2021 年年度报告及 2022 年半年度报告进行了核查，并提示发行人进行更正。

第三章 发行人经营与财务状况

发行人 2022 年度合并财务报表由中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具中兴财光华审会字(2023)第 203252 号标准无保留意见的审计报告。本报告引用的财务数据均来源于上述审计报告及发行人出具的《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券 2022 年年度报告》，投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报表及其附注。

一、发行人 2022 年度经营情况

2022 年，发行人实现主营业务收入 53.80 亿元，同比减少 3.80%；净利润-6.24 亿元，持续亏损。2022 年发行人主营业务毛利率为 11.36%，净利率为-11.58%；筹资活动现金流入 9.51 亿元，同比减少 80.14%。发行人 2022 年营业总收入较上年度有所下滑，公司持续亏损，筹资活动产生的现金流入大幅减少，主要系发行人受房地产政策和房地产市场影响去化能力减弱，融资能力下滑导致。

（一）发行人主营业务收入情况

发行人 2021 年及 2022 年主营业务收入构成情况如下表所示：

发行人2021年-2022年主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比
销售业务	521,290.79	96.89	538,804.64	96.33
物业服务	9,599.89	1.78	12,363.93	2.22
租赁业务	7,081.63	1.32	7,186.83	1.29
其他业务	29.20	0.01	899.53	0.16
合计	538,001.51	100.00	559,254.93	100.00

（二）发行人主营业务成本情况

发行人2021年及2022年主营业务成本构成情况如下表所示：

发行人2021年-2022年主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比
销售业务	462,201.47	96.93	466,286.58	97.40
物业服务	7,886.65	1.65	8,271.25	1.73
租赁业务	6,775.87	1.42	4,182.10	0.87

其他业务	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	476,863.99	100.00	478,739.93	100.00

二、发行人 2022 年度财务状况

2021-2022 年，发行人主要会计数据以及财务指标如下表所示：

单位：万元、%

序号	项目	2022 年度/末	2021 年度/末	变动比例	变动比例超过 30%的项目的原因
1	总资产	6,528,718.78	6,504,073.35	0.38	-
2	总负债	5,743,467.54	5,656,386.43	1.54	-
3	净资产	785,251.24	847,686.92	-7.37	-
4	归属母公司股东的净资产	750,735.50	802,409.39	-6.44	-
5	资产负债率	87.97	86.97	1.15	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率	88.00	86.98	1.17	-
7	流动比率	1.17	1.22	-4.10	-
8	速动比率	0.44	0.42	4.76	-
9	期末现金及现金等价物余额	231,706.36	274,210.82	-15.50	-
10	经营活动产生的现金流净额	16,686.80	460,403.25	-96.38	经营活动现金流入 71.98 亿元，同比下降 68.43%，其中销售商品、提供劳务收到的现金同比下降 45.11%，收到其他与经营活动有关的现金同比下降 85.39%；经营活动现金流出 70.31 亿元，同比下降 61.36%
11	投资活动产生的现金流净额	-3,168.38	-21,714.53	85.41	投资活动现金流入 0.02 亿元，同比下降 35.09%，投资活动现金流出 0.33 亿元，同比下降 84.77%
12	筹资活动产生的现金流净额	-56,034.25	-692,588.45	91.91	筹资活动现金流入 9.50 亿元，同比下降 80.14%，筹资活动现金流出 15.11 亿元，同比下降 87.10%

发行人 2022 年末余额较 2021 年末变动比例超过 30%的资产项目如下：

单位：亿元、%

资产项目	2022 年末余额	占本期末资产总额的比例	2021 年末余额	变动比例
应收票据	0.40	0.06	0.29	37.33
无形资产	0.24	0.04	0.11	126.10
预付款项	3.83	0.59	8.22	-53.43

发生变动的原因：

应收票据：较上年末增加 37.33%，主要系银行承兑汇票和商业承兑汇票增加所致。

无形资产：较上年末增加 126.10%，主要是无形资产摊销减少所致。

预付款项：较上年末减少 53.43%，主要是账龄为两年以内的预付款项减少所致。

发行人 2022 年末余额较 2021 年末变动比例超过 30%的负债项目如下：

单位：亿元、%

负债项目	2022 年末余额	占本期末负债总额的比例	2021 年末余额	变动比例
预收款项	0.24	0.04	0.57	-57.43
其他应付款	55.59	8.51	33.73	64.81

发生变动的原因：

预收款项：较上年末减少 57.43%，主要是由于报告期内公司一年以内的预收账款减少所致。

其他应付款：较上年末增加 64.81%，主要是由于报告期内公司一年以内以及二至三年的其他应收款增加所致。

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、募集资金专项账户运作情况

2020 年 11 月，发行人、中国民生银行股份有限公司北京分行与受托管理人国都证券签订了《鑫苑（中国）置业有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）资金监管协议》；2020 年 12 月，发行人、中国民生银行股份有限公司北京分行与受托管理人国都证券签订了《鑫苑（中国）置业有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）资金监管协议之补充协议》。发行人在中国民生银行股份有限公司北京丽泽商务区支行开立了专项账户用于对 20 鑫苑 01、21 鑫苑 01 债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

受托管理人已收集发行人募集资金使用的银行流水、银行回单等相关凭证，募集资金专项账户运作规范，与《鑫苑（中国）置业有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》和《鑫苑（中国）置业有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下统称为“《募集说明书》”）一致。

二、募集资金使用情况

截至本报告出具日，20 鑫苑 01、21 鑫苑 01 募集资金已使用完毕，上述债券募集资金扣除发行费用后使用情况如下表所示：

20 鑫苑 01 募集资金使用情况

募集资金用途	用款单位	募集资金专户转出时间	金额（万元）
置换偿还 18 鑫苑 01 公司债券的自有资金款	鑫苑（中国）置业有限公司	2020-11-13	60,000.00
偿还 15 鑫苑 01 公司债券	鑫苑（中国）置业有限公司	2020-12-04	29,729.90
合计	-	-	89,729.90

21 鑫苑 01 募集资金使用情况

募集资金用途	用款单位	募集资金专户转出时间	金额（万元）
置换偿还 15 鑫苑 01 公司债券的自有资金款	鑫苑（中国）置业有限公司	2021-01-07	46,000.00
偿还 16 鑫苑 01 公司债券	鑫苑（中国）置业有限公司	2021-01-22	4,000.00
合计	-	-	50,000.00

截至本报告出具日，20鑫苑01、21鑫苑01募集资金已使用完毕，符合募集说明书约定，募集资金使用履行了公司内部程序，未发现违规使用情况。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的变动情况及有效性分析

一、内外部增信机制的变动情况及有效性分析

20鑫苑01、21鑫苑01未设置增信机制。

二、偿债保障措施的变动情况及有效性分析

20 鑫苑 01、21 鑫苑 01 的偿债保障措施包括①发行人成立专项工作小组负责每年的偿付工作；②发行人已按照《公司债券管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》；③20 鑫苑 01、21 鑫苑 01 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；④发行人将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露；⑤发行人承诺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，将至少采取包括不向股东分配利润，暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金，与公司债券相关的公司主要责任人不得调离等措施。

2022年度，“20鑫苑01”和“21鑫苑01”的偿债保障措施未发生变动，上述偿债保障措施的执行情况详见第六章。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为按时、足额偿付 20 鑫苑 01、21 鑫苑 01 制定了一系列工作计划，包括切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、制定债券持有人会议规则、制定并严格执行资金管理计划、严格履行信息披露义务等，形成了一套偿债保障措施。2022 年度，发行人受房地产行业政策及市场影响，经营情况进一步恶化，发行人通过债券持有人会议审议展期及取消投资人回售选择权的安排以调整偿债安排，截至本报告出具日，“20 鑫苑 01”债券的利息已展期，且已取消投资人回售选择权，“21 鑫苑 01”债券利息已展期。

二、公司债券的本息偿付情况

根据 2022 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 8 日召开的债券持有人会议，“20 鑫苑 01”债券应于 2022 年 11 月 13 日支付的当期利息展期至 2023 年 5 月 13 日兑付；根据 2023 年 5 月 10 日召开的债券持有人会议，“20 鑫苑 01”债券应付未付利息已展期至 2025 年 11 月 13 日一次性全额兑付。

根据 2022 年 11 月 30 日至 2022 年 12 月 1 日召开的债券持有人会议，“21 鑫苑 01”债券应于 2023 年 1 月 7 日支付的利息已展期至 2023 年 7 月 7 日一次性支付。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人于《鑫苑（中国）置业有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向专业投资者）》和《鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向专业投资者）》中承诺，发行人于 20 鑫苑 01 和 21 鑫苑 01 债券存续期内非经营性往来占款余额相比 2020 年 3 月末余额不新增。根据《鑫苑（中国）置业有限公司 2022 年公司债券年度年报》，截至 2022 年末，发行人未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计为 57.14 亿元，低于 2020 年 3 月末的 59.53 亿元，非经营性往来占款或资金拆借情形未违反募集说明书相关承诺的情况。

第八章 债券持有人会议召开的情况

1、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）于 2022 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 8 日召开了 2022 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》、《关于调整债券利息兑付安排的议案》和《关于发行人承诺“不逃废债”的议案》3 项议案。

2、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）于2022年11月30日至2022年12月1日召开了2022年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》、《关于调整债券利息兑付安排的议案》和《关于发行人承诺“不逃废债”的议案》3项议案。

第九章 偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

受房地产行业政策及房地产行业市场因素影响，报告期内发行人偿债能力有所下降，但仍有偿债意愿。

根据 2022 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 8 日召开的债券持有人会议，“20 鑫苑 01”债券应于 2022 年 11 月 13 日支付的当期利息展期至 2023 年 5 月 13 日兑付；根据 2023 年 5 月 10 日召开的债券持有人会议，“20 鑫苑 01”债券应付未付利息已展期至 2025 年 11 月 13 日一次性全额兑付。

根据 2022 年 11 月 30 日至 2022 年 12 月 1 日召开的债券持有人会议，“21 鑫苑 01”债券应于 2023 年 1 月 7 日支付的利息已展期至 2023 年 7 月 7 日一次性支付。

二、发行人偿债能力分析

近两年发行人主要偿债能力指标如下表：

发行人 2021 年-2022 年主要偿债能力指标

指标（合并口径）	2022 年度/末	2021 年度/末
资产负债率（%）	87.97	86.97
流动比率	1.17	1.22
速动比率	0.44	0.42
净利润（亿元）	-6.24	-7.09
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-5.60	-69.26

报告期内，发行人的资产负债率和速动比率略有上升，流动比率略有下降，合并口径持续大额亏损，筹资活动现金流持续净流出，主要系发行人受房地产政策和房地产市场影响去化能力减弱，融资能力下滑导致。发行人偿债能力持续下降，受托管理人将持续关注发行人偿债能力变化情况。

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

报告期内，发行人偿债能力下降，具体情况详见“第三章 发行人经营与财务状况”之“一、发行人 2022 年度经营情况”和“二、发行人 2022 年度财务状况”以及“第九章 偿债意愿和能力分析”之“二、发行人偿债能力分析”。

针对发行人偿债能力下降事项，受托管理人督促发行人及时履行信息披露义务，并出具了临时受托管理事务报告，履行了信息披露义务；针对发行人 2021 年净利润为负、发行人 2021 年末“三道红线”情况、发行人全口径在建在售项目情况及项目开发进展、发行人控股股东之母公司优先票据偿付计划等事宜，国都证券于 2022 年 5 月 19 日和发行人进行了线上访谈；针对发行人郑州地区鑫苑国际新城项目停工的负面舆情，国都证券于 2022 年 7 月 25 日前往项目施工现场进行了实地勘查；针对发行人 2022 年半年报进展、发行人控股股东之母公司鑫苑置业 2022 年 6 月 29 日违约的优先票据（Senior Notes，“鑫苑置业 12%N20220629”）偿债安排及进展、发行人经营情况、发行人资产出售情况、发行人“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券利息的偿付安排等事项，国都证券和发行人集团融资总经理、集团融资部融资总监于 2022 年 9 月 16 日进行了现场访谈；针对发行人“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券利息展期事项、后续偿债安排事项，国都证券和发行人于 2022 年 12 月 28 日共同前往河南证监局进行了汇报；针对发行人经营所在地郑州主要项目的开发进展情况，国都证券于 2022 年 12 月 28 日前往郑州进行了现场走访；针对发行人“19 鑫苑 01”债券利息偿付和展期安排事项，国都证券于 2023 年 3 月 28 日和发行人执行董事、总裁、董事会办公室主任等经营管理人员进行了现场访谈；针对发行人“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券利息进一步展期及本金展期方案事项，国都证券于 2023 年 4 月 7 日向上海证券交易所进行了现场汇报。此外，国都证券通过电话沟通、实地走访本次债券投资者等形式，与债券持有人进行有效沟通，及时了解债券持有人诉求，及时就有关沟通事项向发行人进行传递，协助发行人、投资者达成一致，推动本次债券兑付兑息及展期工作。

20 鑫苑 01 及 21 鑫苑 01 未设置增信，报告期内发行人未发生与增信措施有

关的其他情况。

第十一章 其他重要事项

一、对外担保事项

根据《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券年度报告（2022 年）》，截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 14.54 亿元。

二、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

1、截至 2023 年 6 月 5 日，发行人共有 7 笔金额超过 5,000 万元的被执行信息，情况如下：

序号	案号	被执行人	执行标的(元)	执行法院	立案日期
1	(2023)鲁 01 执 1329 号	鑫苑（中国）置业有限公司	144,500,128.00	山东省济南市中级人民法院	2023-05-31
2	(2023)豫 01 执 426 号	鑫苑（中国）置业有限公司	143,369,072.00	河南省郑州市中级人民法院	2023-02-23
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	2023-02-17
4	(2023)粤 0308 执 41 号	鑫苑（中国）置业有限公司	57,432,704.00	广东省深圳市盐田区人民法院	2023-01-06
5	(2022)京 03 执 1327 号	鑫苑（中国）置业有限公司	837,587,650.00	北京市第三中级人民法院	2022-09-28
6	(2022)粤 04 执恢 174 号	鑫苑（中国）置业有限公司	231,290,960.00	广东省珠海市中级人民法院	2022-09-01
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	2022-07-01

数据来源：企查查网站。

2、经公开信息查询，截至 2023 年 6 月 5 日，发行人子公司涉及股权冻结的情况如下：

序号	执行文书号	被执行人	冻结股权标的企业	股权数额	执行法院	冻结日期自	冻结日期至
1	(2022)豫 01 执 1431 号	鑫苑（中国）置业有限公司	郑州航美科技园开发有限公司	3000 万	河南省郑州市中级人民法院	2023-05-19	2026-05-18
2	(2022)京 03 执 1327 号 协助执行通知书	鑫苑（中国）置业有限公司	郑州航美科技园开发有限公司	5000 万	北京市第三中级人民法院	2023-04-03	2026-04-02
3	(2022)粤 06 执保 118 号	鑫苑（中国）置业有限公司	河南鑫苑置业有限公司	20000 万	广东省佛山市中级人民法院	2023-02-01	2026-01-31

4	(2022) 粤 06 执保 118 号	鑫苑（中国）置业有限公司	三亚北大科技园实业开发有限公司	20000 万	广东省佛山市中级人民法院	2023-01-29	2026-01-28
5	(2022) 粤 01 执保 539 号	鑫苑（中国）置业有限公司	北京鑫苑商业管理有限公司	3000 万	广东省广州市中级人民法院	2022-10-28	2025-10-27
6	(2022) 粤 01 执保 539 号	鑫苑（中国）置业有限公司	昆山鑫苑置业有限公司	20000 万	广东省广州市中级人民法院	2022-10-18	2025-10-17
7	(2022) 粤 01 执保 539 号	鑫苑（中国）置业有限公司	苏州鑫苑置业发展有限公司	20000 万	广东省广州市中级人民法院	2022-10-13	2025-10-12
8	(2022) 粤 01 执保 539 号	鑫苑（中国）置业有限公司	鑫岩资产管理有限公司	9000 万	广东省广州市中级人民法院	2022-10-20	2025-10-19
9	(2022) 粤 01 执保 539 号	鑫苑（中国）置业有限公司	广东鑫苑置业有限公司	10000 万	广东省广州市中级人民法院	-	-

数据来源：企查查网站。

3、发行人收到上海证券交易所于 2022 年 10 月 31 日出具的《监管警示函》，根据《监管警示函》内容，发行人未按规定时间及时披露 2022 年中期报告，违反了《上海证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“《上市规则》”）第 3.2.2 条的相关规定，根据《上市规则》第 1.8 条、6.2 条、6.3 条的规定，上海证券交易所对发行人予以警示。

受托管理人已就上述事项披露临时受托管理事务报告。

三、发行人被列入失信被执行人

根据公开信息查询，截至本报告出具日，发行人存在一起被列为失信被执行人的案件，案号为(2022)豫 01 执 1431 号。

受托管理人已就上述事项披露临时受托管理事务报告。

四、发行人债务逾期情况

根据发行人出具的《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券年度报告（2022 年）》，发行人合并口径存在 2 项余额超过 1,000 万元的有息债务处于“已逾期”状态，借款人为发行人子公司济南鑫苑全晟置业有限公司和河南鑫苑全晟置业有限公司，累计逾期金额 1.74 亿元。

受托管理人已就上述事项要求发行人就逾期或展期情况进一步确认。

五、债券持有人会议

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）于 2023 年 5 月 10 日召开了 2023 年第一次债券持有人会议，会议审议通过了《关于取消投资者回售选择权的议案》和《关于调整债券利息兑付安排的议案》2 项议案。

受托管理人已就上述事项披露临时受托管理事务报告。

六、信息披露负责人发生变动

发行人原信息披露事务负责人为李华，根据信息披露要求及发行人公司安排，信息披露事务负责人变更为钟坚，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

受托管理人已就上述事项披露临时受托管理事务报告。

七、发行人审计机构变更

发行人与原审计机构亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）合作期限到期，决定改聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人2021年度财务报表审计机构。发行人已于2022年4月29日在上海证券交易所网站披露了《鑫苑（中国）置业有限公司关于更换会计师事务所的公告》。

受托管理人已就上述事项披露临时受托管理事务报告。

（以下无正文）

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



11

