

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

关于联合资信评估股份有限公司延迟出具鑫苑（中国）置业有限公司及相关债券定期跟踪评级报告、发行人有息债务逾期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）

二〇二三年七月



## 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、网络核查等，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（根据 2023 年鑫苑（中国）置业有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）第一次持有人会议表决结果，该回售选择权已被取消）。

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）评级机构延迟出具发行人及相关债券定期跟踪评级报告

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》，公告的主要内容：

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）为鑫苑（中国）置业有限公司的委托评级机构。截至本公告出具日，发行人委托联合资信进行信用评级的存续期内公开发行公司债券如下表所示。

#### 发行人存续期公开发行债券情况



| 债券代码      | 债券简称     | 发行时间       | 上次主体评级 | 上次债项评级 | 上次评级时间     | 债券余额（亿元） |
|-----------|----------|------------|--------|--------|------------|----------|
| 155291.SH | 19 鑫苑 01 | 2019/03/27 | AA     | AA     | 2022/06/28 | 9.80     |
| 175387.SH | 20 鑫苑 01 | 2020/11/11 | AA     | AA     | 2022/06/28 | 9.00     |
| 175616.SH | 21 鑫苑 01 | 2021/01/04 | AA     | AA     | 2022/06/28 | 5.00     |

发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了 2022 年年度报告，根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》的相关规定，联合资信应于 2023 年 6 月 28 日前完成跟踪评级相关工作。截至本报告出具日，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发行人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。

## （二）发行人债务逾期情况

截至 2022 年末，发行人合并口径涉及有息债务逾期规模 5.54 亿元，其中涉及本金金额超过 1,000 万元的有息债务逾期情况如下：

单位：亿元

| 债务名称 | 债务人名称        | 债权人类型 | 逾期金额 | 逾期原因  | 截至 2022 年末的未偿还余额 |
|------|--------------|-------|------|-------|------------------|
| 长期借款 | 济南鑫苑全晟置业有限公司 | 银行    | 1.29 | 到期未归还 | 1.29             |
| 长期借款 | 河南鑫苑全晟置业有限公司 | 银行    | 0.45 | 到期未归还 | 0.45             |

国都证券作为“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券的受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十八条要求出具本临时受托管理事务报告。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，并将督促发行人及时履行信息披露责任，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联合资信评估股份有限公司延迟出具鑫苑（中国）置业有限公司及相关债券定期跟踪评级报告、发行人有息债务逾期的临时受托管理事务报告》之盖章页）

