

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
发布债券停牌公告、新增重大仲裁事项、发行人调整主要
子公司范围事项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（根据 2023 年鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）第一次持有人会议表决结果，该回售选择权已被取消）。

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）发行人发布公司债券停牌公告

根据发行人于 2023 年 10 月 18 日出具的《公司债券停牌公告》，因重大事项存在不确定性，为保证公平信息披露，维护债券投资者利益，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关规定，经发行人申请，“19 鑫苑 01”、“20 鑫苑 01”及“21 鑫苑 01”债券于 2023 年 10 月 19 日起停牌。



（二）发行人新增重大仲裁

鑫苑物业服务集团有限公司（以下简称“鑫苑服务”）于 2023 年 10 月 16 日发布了《内幕消息公告有关仲裁程序的最新消息》，公告称 2023 年 10 月 13 日，香港国际仲裁中心已就鑫苑科技服务集团有限公司及鑫苑服务（统称“索赔人”）提交的针对鑫苑（中国）置业有限公司（统称“被索赔人”）的仲裁作出最终且具法律约束力的仲裁裁决，裁决内容如下：

- 1、被索赔人有责任立即向索赔人支付因被索赔人的行为而蒙受的损失，包括存款本金总额人民币 402,380,000 元、定期存款本金的利息损失人民币 24,438,181.84 元，以及索赔人因（其中包括）审核以及调查事宜而产生的成本及开支合共港币 3,592,725.37 元；
- 2、被索赔人应向索赔人转让若干非现金资产，并立即向索赔人以现金方式支付上述款项与仲裁庭所宣告的被索赔人提供的非现金资产的价值之间的差额；
- 3、被索赔人应承担仲裁费用。

（三）发行人调整主要子公司范围¹

根据发行人于 2023 年 9 月 12 日出具的《关于公司主要子公司认定的说明》，根据业务规模种类情况划分，发行人主要子公司调整为河南鑫苑置业有限公司、昆山鑫苑置业有限公司、北京鑫苑商业管理有限公司、郑州航美科技园开发有限公司、广东鑫苑置业有限公司、鑫创科技有限公司。

经公开信息查询，截至 2023 年 10 月 18 日，发行人及其主要子公司共有 1 条失信被执行人信息，具体情况如下：

案号	失信被执行人	疑似申请执行人	涉案金额(元)	执行法院	立案日期	发布日期
(2022)豫 01 执 1431 号	鑫苑（中国）置业有限公司	中国民生信托有限公司	-	郑州市中级人民法院	2022-07-01	2022-11-28

截至 2023 年 10 月 18 日，发行人及其主要子公司共有 7 笔金额超过 5,000

¹ 由于发行人经营情况持续恶化、市场环境仍未转暖，并根据发行人有关“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券的两次展期方案的变化，发行人偿债能力持续下滑，项目组从审慎角度出发，在符合上交所有关存续期债券信息披露规则的基础上，沟通发行人根据财务占比、经营重要性等因素对主要子公司进行进一步认定，增加发行人其他重要子公司的负面信息披露。

万元的大额被执行人信息，具体情况如下：

序号	被执行人	立案时间	案号	执行金额
1	鑫苑(中国)置业有限公司	2023年1月6日	(2023)粤0308执41号	57,432,704.00
2	鑫苑(中国)置业有限公司	2022年9月28日	(2022)京03执1327号	837,587,650.00
3	鑫苑(中国)置业有限公司	2023年2月23日	(2023)豫01执426号	143,369,072.00
4	鑫苑(中国)置业有限公司	2022年9月1日	(2022)粤04执恢174号	231,290,960.00
5	鑫苑(中国)置业有限公司	2023年5月31日	(2023)鲁01执1329号	144,500,128.00
6	鑫苑（中国）置业有限公司	2023年7月31日	(2023)鄂01执2549号	104,972,096.00
7	广东鑫苑置业有限公司	2022年9月1日	(2022)粤04执恢174号	231,290,960.00

截至2023年10月18日，发行人及其主要子公司共有15条股权冻结信息，共涉及被冻结数额17.82元，具体情况如下：

序号	执行通知书号	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	经合亚太建设投资有限公司（北京）有限公司	10000万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	2023-05-29	2026-05-28
2	(2022)豫01执1431号	鑫苑（中国）置业有限公司	北京朝晟置业有限责任公司	10000万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	2023-05-22	2026-05-21
3	(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	3000万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	2023-05-19	2026-05-18
4	(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	5000万元人民币	北京市第三中级人民法院	2023-04-03	2026-04-02
5	(2022)豫01执1431号	鑫苑（中国）置业有限公司	北京瑞卓喜意信息科技有限公司	12000万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	2023-03-20	2026-03-19
6	(2022)豫01执1431号	鑫苑（中国）置业有限公司	北京鑫苑鑫都汇电子商务有限公司	19998万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	2023-03-20	2026-03-19
7	(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	20000万元人民币	广东省佛山市中级人民法院	2023-02-01	2026-01-31
8	(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	20000万元人民币	广东省佛山市中级人民法院	2023-01-29	2026-01-28
9	(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	3000万元人民币	广东省广州市中级人民法院	2022-10-28	2025-10-27
10	(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	9000万元人民币	广东省广州市中级人民法院	2022-10-20	2025-10-19
11	(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	20000万元人民币	广东省广州市中级人民法院	2022-10-18	2025-10-17
12	(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	20000万元人民币	广东省广州市中级人民法院	2022-10-13	2025-10-12
13	(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	-	-

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司发布债券停牌公告、新增重大仲裁事项、发行人调整主要子公司范围事项的临时受托管理事务报告

14	(2022) 粤 06 执 保 118 号	鑫创科技有限公司	广东鑫创科创智谷发 展有限公司	6000 万	广东省佛山市中 级人民法院	2022-12- 05	2025-12- 04
15	(2022) 京 03 执 保 399 号	河南鑫苑置业有限 公司	河南鑫苑广晟置业有 限公司	10196.6501 万元人民币	北京市第三中级 人民法院	2022-06- 01	2025-05- 31

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鑫苑（中国）置业有限公司发布债券停牌公告、新增重大仲裁事项、发行人调整主要子公司范围事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）



