

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
信息披露事务负责人变更、收到河南证监局警示函及新增
重大诉讼和执行等事项的临时受托管理事务报告



债券受托管理人



（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）

二〇二四年三月

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）发行人变更信息披露事务负责人

根据发行人于 2024 年 3 月 1 日披露的《鑫苑（中国）置业有限公司关于公司变更信息披露事务负责人的公告》，发行人原信息披露事务负责人为财务负责人李承先生，根据信息披露要求及发行人安排，信息披露事务负责人变更为张博先生，变更后信息披露事务负责人具体情况如下：

姓名：张博

职务：财务总监兼资本财务管理中心总经理

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

（二）发行人收到河南证监局警示函

鑫苑（中国）置业有限公司收到河南证监局于 2024 年 1 月 23 日出具的《关于对鑫苑（中国）置业有限公司采取出具警示函措施的决定》（河南证监局行政监管措施决定书〔2024〕3 号），具体内容如下：

“鑫苑（中国）置业有限公司：

你公司存在未按期披露 2022 年半年报、未及时披露 2022 年重大诉讼及被列为失信被执行人行为，违反了《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第 180 号）第五十条、第五十一条第一款规定。

依据《公司债券发行与交易管理办法》第六十八条规定，我局决定对你公司采取出具警示函的行政监管措施。你公司应当依法履行信息披露义务，并在收到本决定书之日起后 30 日内向我局提交书面整改报告。

如果对本监督管理措施不服，可以在收到本决定书之日起 60 日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议申请，也可以在收到本决定书之日起 6 个月内向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议与诉讼期间，上述监督管理措施不停止执行。”

我司已提醒发行人对该处罚履行信息披露义务，截至本临时受托管理事务报告出具日，发行人尚未对该处罚事项进行信息披露。

（三）发行人及其主要子公司新增重大诉讼¹情况

通过公开信息检索，2024 年 2 月 1 日至 2024 年 3 月 1 日期间，发行人及其主要子公司新增 4 条超过 5,000 万元的重大诉讼如下，相关案件涉诉金额较大：

序号	案件名称	案件类型	案件身份	案由	涉及公司	案号	案件金额（元）	法院	最新案件进程
----	------	------	------	----	------	----	---------	----	--------

¹重大诉讼标准：涉案金额超过 5,000.00 万元人民币，或占公司最近一年经审计合并财务报表净资产绝对值 5%（发行人 2022 年度经审计合并报表净资产的 5%为 3.93 亿元）以上，根据孰低原则，重大诉讼标准为涉案金额超过 5,000.00 万元人民币。

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司信息披露事务负责人变更、收到河南证监局警示函及新增重大诉讼和执行等事项的临时受托管理事务报告

1	广东鑫创科创智谷发展有限公司, 广东鑫苑置业有限公司, 珠海鑫苑置业有限公司等执行案件	执行案件	首次执行 被执行人 恢复执行 被执行人	-	广东鑫创科创智谷发展有限公司、广东鑫苑置业有限公司、珠海鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、青岛科达置业有限公司	(2022)京方圆执字第1号、 (2022)粤04执713号、 (2022)粤04执恢174号	231,290,960.00	广东省 珠海市 中级人民法院 珠海市 中级人民法院	2024-03-04 首次执行
2	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）置业有限公司执行案件	执行案件	首次执行 被执行人	-	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	(2023)京民终559号、 (2024)京03执573号	274,333,600.00	北京市 第三中级 人民法院 北京市 高级人民 法院	2024-02-26 首次执行
3	北京远盛祥房地产开发有限公司与河南鑫苑广晟置业有限公司, 河南鑫苑置业有限公司民间借贷纠纷的案件	执行案件 民事案件	一审被告 首次执行 被执行人	民间 借贷 纠纷	河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司	(2022)京03民初369号、 (2024)京03执571号	1,154,330,750.00	北京市 第三中级 人民法院	2024-02-26 首次执行
4	河南鑫苑置业有限公司, 西安鑫苑广场商业管理有限公司, 鑫苑（中国）置业有限公司等执行案件	执行案件	恢复执行 被执行人	-	河南鑫苑置业有限公司、西安鑫苑广场商业管理有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、陕西中茂经济发展有限公司	(2024)陕01执恢18号	340,000,000.00	陕西省 西安市 中级人民 法院	2024-02-01 恢复执行

（四）发行人及其主要子公司的大额被执行人信息

通过公开信息检索，2024年2月1日至2024年3月1日期间，发行人及其

主要子公司新增 2 条金额超过 5,000 万元的大额被执行人信息。

序号	被执行人	立案时间	案号	执行金额（元）
1	河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司	2024-02-26	（2024）京 03 执 571 号	1,154,330,750.00
2	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	2024-02-26	（2024）京 03 执 573 号	274,333,600.00

截至 2024 年 3 月 1 日，发行人及其主要子公司共有 6 条金额超过 5,000 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（元）
1	河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司	2024-02-26	（2024）京 03 执 571 号	1,154,330,750.00
2	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	2024-02-26	（2024）京 03 执 573 号	274,333,600.00
3	广东鑫创科创智谷发展有限公司、鑫创科技有限公司	2024-01-24	（2024）粤 06 执 107 号	222,299,136.00
4	河南鑫苑置业有限公司、西安鑫苑广场商业管理有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、陕西中茂经济发展有限公司	2024-01-17	（2024）陕 01 执恢 18 号	340,000,000.00
5	成都鑫苑万卓置业有限公司、河南仁信置业有限公司、河南鑫苑全晟置业有限公司、河南鑫苑顺晟置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、陕西中茂经济发展有限公司	2023-02-23	（2023）豫 01 执 426 号	143,369,072.00
6	广东鑫创科创智谷发展有限公司、广东鑫苑置业有限公司、珠海鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、青岛科达置业有限公司	2022-09-01	（2022）粤 04 执恢 174 号	231,290,960.00

（五）发行人及其主要子公司失信被执行人信息情况²

通过公开信息检索，2024 年 2 月 1 日至 2024 年 3 月 1 日期间，发行人及其主要子公司无新增失信被执行人信息。

截至 2024 年 3 月 1 日，发行人及其主要子公司共有 7 条失信被执行人信息，具体情况如下：

² 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，增加发行人其他主要子公司的负面信息披露。

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司信息披露事务负责人变更、收到河南证监局警示函及新增重大诉讼和执行等事项的临时受托管理事务报告

序号	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
1	(2023)豫01执426号	鑫苑（中国）置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司	-	郑州市中级人民法院	2023-02-23	2024-01-03
2	(2023)豫0191执11424号	河南鑫苑置业有限公司	-	476,390.00	郑州高新技术产业开发区人民法院	2023-09-08	2023-11-15
3	(2023)豫0182执3714号	河南鑫苑置业有限公司	江苏春阳幕墙门窗股份有限公司	755,187.17	荥阳市人民法院	2023-06-20	2023-09-22
4	(2023)豫0122执1007号	河南鑫苑置业有限公司	郑州佳和置业有限公司	27,376,741.00	中牟县人民法院	2023-02-10	2023-06-26
5	(2023)豫0182执95号	河南鑫苑置业有限公司	河南万控电气设备有限公司	340,437.00	荥阳市人民法院	2023-01-04	2023-03-14
6	(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
7	(2022)豫0122执5626号	河南鑫苑置业有限公司	河南恩顺汽车服务有限公司	160,472.80	中牟县人民法院	2022-09-28	2022-11-03

（六）发行人及其主要子公司的股权冻结信息

通过公开信息检索，2024年2月1日至2024年3月1日期间，发行人及其主要子公司无新增股权冻结信息。

截至2024年3月1日，发行人及其主要子公司共有16条股权冻结信息，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	(2023)粤0304民初45599号	河南鑫苑置业有限公司	河南仁信置业有限公司	2051.630378 万元人民币	广东省深圳市福田区人民法院	2023-10-19	2026-10-18
2	(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	2023-5-29	2026-5-28
3	(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	2023-5-22	2026-5-21
4	(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	2023-5-19	2026-5-18

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司信息披露事务负责人变更、收到河南证监局警示函及新增重大诉讼和执行等事项的临时受托管理事务报告

5	(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	2023-4-3	2026-4-2
6	(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	2023-3-20	2026-3-19
7	(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	2023-3-20	2026-3-19
8	(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	2023-2-1	2026-1-31
9	(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	2023-1-29	2026-1-28
10	(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	2022-12-5	2025-12-4
11	(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
12	(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
13	(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
14	(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
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	2022-6-1	2025-5-31
16	(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）置业有限公司信息披露事务负责人变更、收到河南证监局警示函及新增重大诉讼和执行等事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）



