

债券代码：155291.SH

债券简称：19 鑫苑 01

中德证券有限责任公司

关于鑫苑（中国）置业有限公司“19鑫苑01”、“20鑫苑01”以及“21鑫苑01”债券复牌、新增被执行信息的临时受托管理事务报告

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）

2024年4月

重要声明

中德证券有限责任公司（简称“中德证券”）编制本报告涉及的发行人信息来源于发行人披露的公告或公开渠道信息。

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。

一、公司债券基本情况

鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）

- 1、债券简称：19鑫苑01
- 2、债券代码：155291.SH
- 3、发行规模：9.80亿元
- 4、债券期限：5年期
- 5、票面利率：8.40%
- 6、起息日：2019年4月1日
- 7、兑付日：2025年4月1日

根据鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“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。

二、重大事项

（一）“19鑫苑01”、“20鑫苑01”以及“21鑫苑01”债券复牌

2024年3月27日，发行人发布了《鑫苑（中国）置业有限公司关于“19鑫苑01”、“20鑫苑01”以及“21鑫苑01”债券复牌的公告》，公告主要内容如下：

“一、公司债券基本情况

证券简称	起息日	到期日	本金余额	票面利率	展期情况
19鑫苑01	2019-4-1	2024-4-1	9.80亿元	8.40%	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。
20鑫苑01	2020-11-13	2025-11-13	9.00亿元	8.35%	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，到期一次性偿付本金及全部应付未付利息。
21 鑫苑 01	2021-1-7	2026-1-7	5.00 亿元	8.35%	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，到期一次性偿付本金及全部应付未付利息。

二、本次停牌的基本情况

因重大事项存在不确定性，为保证公平信息披露，维护债券投资者权益，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，经鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“我公司”）申请，“19 鑫苑 01”、“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券已自 2023 年 10 月 19 日起停牌。

根据《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》，自 2022 年 12 月 13 日起，“19 鑫苑 01”、“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”参照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定进行转让。

三、停牌期间重大事项

1、发行人失信被执行人情况

截至 2024 年 3 月 25 日，发行人存在 2 项失信被执行人事项，具体如下：

序号	案号	失信被执行人	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	(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

2、资产被执行情况

截至 2024 年 3 月 25 日，发信人存在 6 项资产被执行信息，具体如下：

序号	案号	被执行人	执行标的(元)	执行法院	立案日期
1	(2024)津 0114 执 3321 号	鑫苑（中国）置业有限公司	358,421.00	天津市武清区人民法院	2024-03-19
2	(2024)京 03 执 573 号	鑫苑（中国）置业有限公司	274,333,600.00	北京市第三中级人民法院	2024-02-26

3	(2024) 陕 01 执恢 18 号	鑫苑（中国）置业有限公司	340,000,000.00	陕西省西安市中级人民法院	2024-01-17
4	(2023) 豫 0105 执 5471 号	鑫苑（中国）置业有限公司	100,852.00	河南省郑州市金水区人民法院	2023-04-04
5	(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
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

3、股权冻结情况

截至 2024 年 3 月 25 日，发行人存在 17 项股权被冻结事项，具体如下：

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	类型 状态	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（北京）有限公司	10000 万元人民币	河南省郑州市中级人民法院	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	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	股 权冻结 冻结	-	-

四、相关债券复牌及后续转让安排

为进一步缓解公司债务压力，停牌期间发行人与债券投资者沟通协商进行债务重组，截至目前相关重组事项尚未取得实质性进展。根据《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关规定，“19 鑫苑 01”、“20 鑫苑 01”和“21 鑫苑 01”债券申请自 2024 年 3 月 29 日开始起复牌，复牌后将继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》规定转让。具体转让安排如下：

1、上述债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

2、上述债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

3、上述债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4、上述债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

后续本公司将积极做好保交楼等相关工作，积极履行偿债责任，保持与投资者的密切沟通，持续优化后续偿债安排，公司将根据相关事项的进展及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。”

（二）新增被执行信息

通过公开信息检索，2024 年 3 月 28 日，发行人新增 1 笔金额超过 5,000 万元的大额被执行人信息，执行标的为 757,350,850.00 元，具体情况如下：

被执行人	鑫苑(中国)置业有限公司	统一社会信用代码	91410100786228620F
案号	（2024）粤 01 执 789 号	执行法院	广东省广州市中级人民法院
立案日期	2024-03-28	执行标的 （元）	757,350,850.00

三、提醒投资者关注相关风险

中德证券作为“19 鑫苑 01”的债券受托管理人，在知悉上述事项后，为充分保障债券持有人的利益，履行债券受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具和公告本受托管理事务临时报告，就上述重大事项提醒投资者关注相关风险，并请投资者对相关事宜做出独立判断，中德证券后续将继续督促发行人及时履行信息披露责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中德证券有限责任公司关于鑫苑（中国）置业有限公司“19鑫苑01”、“20鑫苑01”以及“21鑫苑01”债券复牌、新增被执行信息的临时受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：中德证券有限责任公司

2024 年 4 月 8 日

