

债券代码：175387

债券简称：H20 鑫苑 1

债券代码：175616

债券简称：H21 鑫苑 1

鑫苑（中国）置业有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023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)

二〇二四年六月

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”）提供的临时公告、发行人向国都证券出具的文件资料以及国都证券所做的网络核查。

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
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	9
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	11
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	12
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（如有）	13
第八章 债券持有人会议召开的情况	14
第九章 偿债意愿和能力分析	15
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	16
第十一章 其他重要事项	17

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“H20 鑫苑 1”），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“H21 鑫苑 1”），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）H20 鑫苑 1

- 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：原债券简称：20 鑫苑 01，现债券简称：H20 鑫苑 1；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。根据联合资信评估股份有限公司于 2023 年 9 月 22 日出具的联合（2023）9487 号信用评级公告，联合资信评估股份有限公司终止对公司及“19 鑫苑 01”“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”的信用评级，并将不再更新公司及“19 鑫苑 01”“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”的评级结果。

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）H21 鑫苑 1

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：原债券简称：21 鑫苑 01，现债券简称：H21 鑫苑 1；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，根据 2023 年 7 月 6 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：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 2023 年 7 月 6 日召开的债券持有人会议，其余应付未付利息均展期至 2026 年 1 月 7 日到期一次性支付）。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（根据 2023 年 7 月 6 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 7 月 6 日召开的债券持有人会议，其余应付未付利息均展期至 2026 年 1 月 7 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 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。根据联合资信评估股份有限公司于 2023 年 9 月 22 日出具的联合（2023）9487 号信用评级公告，联合资信评估股份有限公司终止对公司及“19 鑫苑 01”“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”的信用评级，并将不再更新公司及“19 鑫苑 01”“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”的评级结果。

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

“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”债券募集资金已于报告期前使用完毕，2023 年度，“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”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 2023 年 5 月 10 日召开的债券持有人会议，“H20 鑫苑 1”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 2023 年 7 月 6 日召开的债券持有人会议，“H21 鑫苑 1”债券应付未付利息已展期至 2026 年 1 月 7 日一次性全额兑付。

四、履行信息披露义务

报告期内，国都证券披露了一次年度受托管理事务报告，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，针对发行人及重要子公司新增失信被执行、重大资产被执行、重大诉讼/仲裁事项，债券展期，发行人子公司股权被冻结，发行人有息债务逾期，发行人主体和债项评级被终止，发行人监事变更，发行人调整主要子公司范围，董监高未对定期报告出具核查意见，“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”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 11 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临时信用风险管理报告及风险档案；督促发行人按期披露 2022 年年度报告和 2023 年中期报告；积极跟踪发行人公司债券展期情况，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”）和上海证券交易所汇报债券展期进展，并向发行人传达监管机构指导意见；向上海证券交易所报送“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”债券偿付资金筹措情况；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，发行人兑付能力，发行人子公司股权被冻结、发行人及发行人公司债券被终止评级等事项保持关注和持续跟踪，对发行人北京办公地进行现场走访。

此外，作为受托管理人，国都证券协助发行人共同沟通“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”的债券持有人，协商偿债方案；国都证券就发行人 2022 年年度报告及 2023 年半年度报告进行了核查，就其中非经营性往来款、合同负债、存货等存疑科目提示发行人提供证明材料并进行更正，要求发行人董监高对定期报告提交确认文件，并要求发行人就其全部债务逾期、重大诉讼等提供相应底稿文件。

第三章 发行人经营与财务状况

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》第十六条规定，发行人应当于 2024 年 4 月 30 日前披露 2023 年年度报告，截至本报告出具日，发行人尚未披露 2023 年年度报告，受托管理人无法就发行人 2023 年经营情况和财务状况进行披露分析。

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“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”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

“H20 鑫苑 1”债券的募集资金已于 2020 年使用完毕，“H21 鑫苑 1”债券募集资金已于 2021 年使用完毕，上述债券募集资金扣除发行费用后使用情况如下表所示：

“H20 鑫苑 1”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

“H21 鑫苑 1”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

“H20鑫苑1”和“H21鑫苑1”债券募集资金已分别于2020年和2021年使用

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

“H20鑫苑1”和“H21鑫苑1”债券未设置增信机制。

二、偿债保障措施的变动情况及有效性分析

“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”债券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》；③“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”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。

2023年度，“H20鑫苑1”和“H21鑫苑1”债券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，在“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”债券发行时发行人为按时、足额偿付“H20 鑫苑 1”、“H21 鑫苑 1”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。在上述偿债保障措施的执行层面，2023 年度，发行人受房地产行业政策及市场影响，经营情况和偿债能力进一步恶化，发行人召集召开债券持有人会议，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 项议案以调整偿债安排，除此之外，发行人其他偿债保障措施执行不到位。

二、公司债券的本息偿付情况

根据 2023 年 5 月 10 日召开的债券持有人会议，“H20 鑫苑 1”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 2023 年 7 月 6 日召开的债券持有人会议，“H21 鑫苑 1”债券应付未付利息已展期至 2026 年 1 月 7 日一次性全额兑付。

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“H20鑫苑1”和“H21鑫苑1”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。截至本报告出具日，发行人未出具《鑫苑（中国）置业有限公司2023年公司债券年度年报》，亦未提供发行人截至2023年末非经营性往来占款和资金拆借余额，受托管理人无法判断该承诺事项是否存在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 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。

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2023年7月6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。

第九章 偿债意愿和能力分析

截至本报告出具日，“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”债券均已展期，发行人已启动债务整体重整事项。截至 2024 年 5 月 31 日，发行人本部及其主要子公司共有 10 条金额超过 5,000 万元的大额被执行人信息（已去重），执行金额合计约 60.18 亿元。综上所述，发行人仍具备一定的偿债意愿，但偿债能力很弱。

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，发行人偿债能力进一步下降，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，出具了临时受托管理事务报告，履行了信息披露义务，并就相关事项向上海证券交易所报送了临时信用风险管理报告及风险档案；针对发行人债券偿债资金安排和展期事项，受托管理人于 2023 年 3 月 28 日前往发行人北京办公地同发行人执行董事及高管等进行现场沟通；针对发行人债务重整计划、经营情况、公司债券风险化解、发行人负面舆情等事项，受托管理人于 2023 年 10 月 25 日前往发行人北京办公地同发行人执行董事及高管等进行现场沟通。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，完成“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”债券展期工作。

“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”债券未设置增信，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

除报告期内的重大事项外，对于自 2024 年 1 月 1 日至本报告出具日发行人及发行人主要子公司的失信被执行人情况、重大诉讼、重大被执行、发行人信息披露事务负责人变更、发行人无法按时出具定期报告、发行人及发行人相关责任人员收到监管措施等重大事项，受托管理人已分别披露临时受托管理事务报告，并向上海证券交易所报送临时信用风险管理报告及风险档案。

上海证券交易所于 2024 年 1 月 12 日出具《关于对鑫苑（中国）置业有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（上海证券交易所纪律处分决定书【2024】6 号），就发行人未及时披露债务逾期及相关诉讼、未及时披露被列为失信被执行人事项对发行人及发行人时任董事长、总经理张勇予以通报批评。受托管理人已就上述事项披露临时受托管理事务报告，提示发行人梳理债务逾期以及诉讼情况，并根据相关法规要求履行信息披露责任。

中国证券监督管理委员会河南监管局于 2024 年 1 月 23 日出具《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），就发行人存在未按期披露 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，对发行人采取出具警示函的行政监管措施。受托管理人已就上述事项披露临时受托管理事务报告，提示发行人梳理债务逾期以及诉讼情况，并根据相关法规要求履行信息披露责任。

上海证券交易所于 2024 年 1 月 25 日出具《关于对鑫苑（中国）置业有限公司有关责任人予以监管警示的决定》（上证债监【2024】74 号），就发行人未及时披露债务逾期及相关诉讼事项，对时任财务负责人陈钰，时任财务负责人、信息披露事务负责人李华，时任财务负责人、信息披露事务负责人钟坚，时任财务负责人、信息披露事务负责人李承予以监管警示。受托管理人已就上述事项披露临时受托管理事务报告，提示发行人信息披露事务负责人以及公司债券存续期对接人员梳理债务逾期以及诉讼情况，并进一步要求发行人根据相关法规要求履行信息披露责任。

中国证券监督管理委员会河南监管局于 2024 年 5 月 20 日出具《关于对鑫苑（中国）置业有限公司实施责令改正监管管理措施的决定》（河南证监局行政监管措施决定书【2024】41 号），就发行人未在规定时间内披露 2023 年年度报告事项，

对发行人实施责令改正的监督管理措施。受托管理人已就上述事项披露临时受托管理事务报告，多次现场及邮件提示发行人尽快完成 2023 年年度报告的出具和披露，持续向发行人及审计师了解年度报告出具进展，向监管机构汇报年度报告进展。

（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（2023 年度）》之盖章页）

