

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

国都证券股份有限公司
关于鑫苑（中国）置业有限公司
债务逾期情况、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



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“H20 鑫苑 1”（原“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“H21 鑫苑 1”（原“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）发行人提供的债务逾期情况

发行人于 2024 年 7 月 2 日提供了其合并范围内债务逾期情况表，具体如下表所示：

债权人名称	债务人名称	借款本金 （万元）	借款时间	到期日	截至报告期末 ¹ 的未 偿还金额 （万元）
-------	-------	--------------	------	-----	--

¹ 截至本临时受托管理受托事务报告出具日，发行人未明确报告期末的具体日期。

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司债务逾期情况、新增重大诉讼和执行等事项的临时
受托管理事务报告

郑州银行纬二路支行	郑州鑫盈置业有限公司	75,000.00	2021-08-31	2023-08-15	75,000.00
郑州银行纬二路支行	郑州鑫盈置业有限公司	35,000.00	2021-09-29	2023-03-28	35,000.00
郑州银行股份有限公司	荥阳鑫苑置业有限公司	35,900.00	2019-09-27	2023-03-25	35,900.00
中国银行股份有限公司郑州文化支行	河南仁信置业有限公司	10,000.00	2020-03-19	2023-02-21	10,000.00
华夏银行股份有限公司郑州分行	名苑园林工程有限公司	3,990.00	2023-03-31	2025-03-30	3,990.00
民生银行西安分行	陕西中茂经济发展有限公司	32,900.00	2018-06-14	2031-05-30	32,900 (银行宣布贷款全部到期)
中国民生银行股份有限公司成都分行	成都鑫苑仁居企业管理有限公司	130,150.00	2018-03-30	2025-09-15	130,150 (银行宣布贷款全部到期)
河南省中原小额贷款有限公司	荥阳鑫苑置业有限公司	2,950.00	2021-07-18	2023-07-18	2,950.00
厦门国际银行珠海分行	深圳喜乐居科技发展有限公司	4,850.00	2020-02-21	2024-11-16	5,000.00
中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司	河南鑫苑顺晟置业有限公司	13,298.00	2019-11-28	2023-11-27	13,298.00

湖北天乾资产管理 有限公司	青岛科达置 业有限公司	9,000.00	2020-07-15	2023-07-14	9,000.00
------------------	----------------	----------	------------	------------	----------

截至本报告出具日，发行人未提供上述借款的还款流水及其他能确认债务逾期金额的支持性文件。

根据发行人于 2024 年 6 月 28 日提供的发行人本部征信报告，具体内容如下：

责任类型	被迫偿业务		其他借贷交易	
	还款责任金额 (万元)	余额 (万元)	关注类余额 (万元)	不良类余额 (万元)
保证人/反担保人	66,700.00	1,249.30	90,499.31	135,467.56
合计	66,700.00	1,249.30	90,499.31	135,467.56

（二）发行人及其主要子公司新增重大诉讼²情况

通过公开信息检索，2024 年 6 月 1 日至 2024 年 7 月 2 日期间，发行人及其主要子公司新增 3 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	河南鑫苑广晟置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司执行案件	执行案件	被执行人	-	河南鑫苑广晟置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	（2024）豫 0104 执 4803 号	550,375,620.00	河南省郑州市管城回族区人民法院	2024-06-28 首次执行
2	北京鑫投三号管理咨询中心（有限合伙）、成都国宏腾实业有限公司、成都鑫苑万卓置业有限公司等执行案件	执行案件	被执行人	-	北京鑫投三号管理咨询中心（有限合伙）、成都国宏腾实业有限公司、成都鑫苑万卓置业有限公司、成都鑫苑仁居企业管理有限	（2024）川 14 执 177 号	164,878,096.00	四川省眉山市中级人民法院	2024-06-25 首次执行

²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）置业有限公司债务逾期情况、新增重大诉讼和执行等事项的临时受托管理事务报告

					公司、鑫苑置业（成都）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				
3	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	-	-	珠海鑫苑置业有限公司	(2022)京方圆执字第1号	231,290,960.00	珠海市中级人民法院	2024-06-01首次执行

（三）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6月1日至2024年7月2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	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-06-28	(2024)豫0104执4803号	550,375,620.00
2	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-06-25	(2024)川14执177号	164,878,096.00

截至2024年7月2日，发行人及其主要子公司共有11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	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-06-28	(2024)豫0104执4803号	550,375,620.00
2	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-06-25	(2024)川14执177号	164,878,096.00
3	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-05-31	(2024)豫0105执6008号	393,025,152.00
4	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-04-23	(2024)鄂01执1012号	853,646,590.00
5	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-03-28	(2024)粤01执789号	757,350,850.00
6	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-02-26	(2024)京03执573号	274,333,600.00
7	河南鑫苑置业有限公司	2024-02-26	(2024)京03执571号	1,154,330,750.00
8	鑫创科技有限公司	2024-01-24	(2024)粤06执107号	222,299,136.00
9	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-01-17	(2024)陕01执恢18号	340,000,000.00
10	鑫苑（中国）置业有限公司	2023-02-23	(2023)豫01执426号	143,369,072.00
11	广东鑫苑置业有限公司	2022-09-01	(2022)粤04执恢174号	231,290,960.00

（四）发行人及其主要子公司失信被执行人信息情况

通过公开信息检索，2024年6月1日至2024年7月2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7月2日，发行人及其主要子公司共有9条失信被执行人信息，

具体情况如下：

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	(2024)津0114执3321号	鑫苑（中国）置业有限公司	上海思优建筑科技有限公司	358,420.97	天津市武清区人民法院	2024-03-19	2024-05-27
2	(2024)粤01执789号	鑫苑（中国）置业有限公司	中国建设银行股份有限公司广州荔湾支行	753,231,778.82	广东省广州市中级人民法院	2024-03-28	2024-05-17
3	(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
4	(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
5	(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
6	(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
7	(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
8	(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
9	(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

（五）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6月1日至2024年7月2日期间，发行人及其主要子公司未新增股权冻结信息。

截至2024年7月2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
----	--------	------	----------	------	------	-------	-------

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司债务逾期情况、新增重大诉讼和执行等事项的临时
受托管理事务报告

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 （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
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	2022-10-28	2025-10-27

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司债务逾期情况、新增重大诉讼和执行等事项的临时受托管理事务报告

					中级人民法院		
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“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”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“H20 鑫苑 1”和“H21 鑫苑 1”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
债务逾期情况、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）

