

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
有息债务逾期情况、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）

二〇二四年九月



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）发行人有息债务逾期情况

根据发行人于 2024 年 8 月 31 日披露的《鑫苑（中国）置业有限公司 2024 年公司债券中期报告》，报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期共计 27.854 亿元，其中超过 5000 万元的有息债务逾期共计 27.11 亿元，具体情况如下：

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

序号	债务人名称	债权人类型	逾期金额 (亿元)	逾期类型 (本金逾期/ 利息逾期/ 本息均逾期)	逾期原因	截至报告 期末的未 偿还余额 (亿元)	处置进展及未来处 置计划
1	郑州鑫盈置业有限公司	银行	7.500	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	7.500	与当地政府平台及银行机构合作进行贷款置换或展期
2	郑州鑫盈置业有限公司	银行	3.500	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	3.500	与当地政府平台及银行机构合作进行贷款置换或展期
3	郑州鑫合置业有限公司	非银机构	6.000	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	6.000	与当地政府平台及资产管理公司合作盘活项目贷款置换
4	荥阳鑫苑置业有限公司	银行	3.590	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	3.590	与当地政府平台及银行机构合作进行贷款置换或展期
5	河南仁信置业有限公司	银行	1.000	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	1.000	与当地政府平台及银行机构合作进行贷款置换或展期
6	河南鑫苑顺晟置业有限公司	非银机构	1.330	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	1.330	沟通贷款展期置换
7	济南鑫苑全晟置业有限公司	银行	1.290	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	1.290	沟通贷款展期，抵押物出售所得还款
8	青岛科达置业有限公司	非银机构	2.000	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	2.000	联合资产管理公司及政府平台等机构盘活资产贷款置换
9	沟通贷款展期	非银机构	0.900	本息均逾期	市场下行，销售回款不足偿还贷款	0.900	沟通贷款展期

(二) 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8月3日至2024年9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）置业有限公司有息债务逾期情况、新增重大诉讼和执行等事项的
临时受托管理事务报告

1	GlobalSparkleHoldingsIXLimited 与北京鑫苑万众置业有限公司、 大连鑫瑞仁居实业有限公司、大 连鑫颐仁居实业有限公司等国 内非涉外仲裁裁决的案件	执行 案件	被 执 行 人	国 内 非 涉 外 仲 裁 裁 决	北京鑫苑万众置业 有限公司、大连鑫 瑞仁居实业有限公司、大连鑫颐仁居 实业有限公司、广 东鑫创科创智谷发 展有限公司、成都 国宏腾实业有限公 司、杭州慧苑投资 管理合伙企业（有 限合伙）、武汉盈 合鑫置业有限公司 、河南鑫苑置业 有限公司、西安鼎 润置业有限公司、 鑫苑（中国）置业 有限公司	（2024） 鄂 01 执 1012 号	853,646,590.00	湖北省武 汉市中级 人民法院	2024-9-15 首次执行
2	北京鑫合投资发展有限公司、山 东鑫苑置业有限公司、杭州慧苑 投资管理合伙企业（有限合 伙）等执行案件	执行 案件	被 执 行 人	-	北京鑫合投资发展 有限公司、山东鑫 苑置业有限公司、 杭州慧苑投资管理 合伙企业（有限合 伙）、鑫苑（中 国）置业有限公 司、青岛科达置业 有限公司	（2024） 鄂 01 执 恢 161 号	104,972,098.80	湖北省武 汉市中级 人民法院	2024-9-15 恢复执行
3	中国建设银行股份有限公司广州荔湾支行与广州黄龙信息科技 有限公司、鑫苑（中国）置业 有限公司金融借款合同纠纷的 案件	执行 案件、 民事 案件	被 执 行 人	金 融 借 款 合 同 纠 纷	广州黄龙信息科技 有限公司、鑫苑 （中国）置业有限 公司	（2024） 粤 01 执 789 号	757,350,850.00	广东省广 州市中级 人民法院	2024-8-20 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 8 月 3 日至 2024 年 9 月 2 日期间，发行人及其
主要子公司新增 1 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	2024-08-06	（2024）鄂 01 执恢 161 号	130,550,000.00

截至 2024 年 9 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	2024-08-06	（2024）鄂 01 执恢 161 号	130,550,000.00
2	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-07-25	（2024）豫 0194 执 11504 号	67,076,992.00
3	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-06-28	（2024）豫 0104 执 4803 号	550,375,620.00
4	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-06-25	（2024）川 14 执 177 号	164,878,096.00
5	鑫苑（中国）置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司	2024-05-31	（2024）豫 0105 执 6008 号	393,025,152.00
6	鑫苑（中国）置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司	2024-04-23	（2024）鄂 01 执 1012 号	853,646,590.00
7	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-03-28	（2024）粤 01 执 789 号	757,350,850.00
8	鑫苑（中国）置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司	2024-03-14	（2024）京 03 执恢 77 号	618,041,660.00
9	鑫创科技有限公司	2024-01-24	（2024）粤 06 执 107 号	222,299,136.00
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	鑫苑（中国）置业有限公司、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 8 月 3 日至 2024 年 9 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 9 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

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

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8月3日至2024年9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9月2日，发行人及其主要子公司共有15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	(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
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	2023-5-22	2026-5-21
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	2023-5-19	2026-5-18
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	2023-4-3	2026-4-2

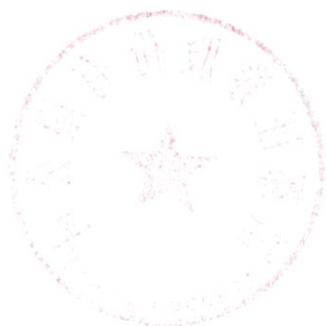
国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司有息债务逾期情况、新增重大诉讼和执行等事项的
临时受托管理事务报告

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	2023-3-20	2026-3-19
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	2023-3-20	2026-3-19
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	2023-2-1	2026-1-31
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	2023-1-29	2026-1-28
9	(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
10	(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
11	(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
12	(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
13	(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
14	(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
15	(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）置业有限公司有息债务逾期情况、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）

