

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）置业有限公司及其主要子 公司有息债务逾期情况、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



（北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层）

2024年9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—新增执行信息

（一）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：

序号	债务人名称	债权人类型	逾期金额 (亿元)	逾期类型	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	7.50	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	7.50	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	3.50	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	3.50	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	6.00	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	6.00	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	3.59	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	3.59	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	1.00	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	1.00	与当地政府平台 及银行机构合作 进行贷款置换或 展期
6	河南鑫苑全晟置业有限公司	银行	0.449	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	0.449	联合当地政府 平台公司，通 过出售抵押物 所在公司还 款，截至 2024 年 8 月 31 日已 还款

7	荥阳鑫苑置业有限公司	非银机构	0.295	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	0.295	沟通贷款展期或 出售抵押物所得 还款
8	河南鑫苑顺晟置业有限公司	非银机构	1.33	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	1.33	沟通贷款展期置 换
9	济南鑫苑全晟置业有限公司	银行	1.29	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	1.29	沟通贷款展期， 抵押物出售所得 还款
10	青岛科达置业有限公司	非银机构	2.00	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	2.00	联合资产管理公 司及政府平台等 机构盘活资产贷 款置换
11	沟通贷款展期	非银机构	0.90	本息均逾期	市场下行， 销售回款不足偿还贷款	0.90	沟通贷款展期

（二）新增执行信息

通过公开信息检索，发行人及其主要子公司近期新增两笔大额被执行人信息，执行标的分别为 32,555,492.00 元和 57,432,704.00 元，具体情况如下：

1、执行标的 32,555,492.00 元

被执行人	鑫苑(中国)置业有限公司、 河南鑫苑万卓置业有限公司、 郑州鑫南置业有限公司、 河南鑫苑广晟置业有限	案由	执行类案件
------	---	----	-------

	公司、荥阳鑫苑置业有限公司		
案号	(2024)豫 0194 执 14132 号	执行法院	河南自由贸易试验区郑州片区 人民法院
立案日期	2024-09-06	执行标的 (元)	32,555,492.00

2、执行标的 57,432,704.00 元

被执行人	鑫苑(中国)置业有限公司	案由	执行类案件
案号	(2024)粤 0308 执恢 422 号	执行法院	深圳市盐田区人民法院
立案日期	2024-09-11	执行标的 (元)	57,432,704.00

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）置业有限公司及其主要子公司有息债务逾期情况、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8月18日

