

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）置业有限公司及部分子公司未提供材料、新增被执行信息、新增失信被执行信息等事项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12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）发行人未提供相关材料或安排访谈

中德证券持续关注发行人情况，并定期通过电子邮件等方式要求发行人提供材料或安排访谈，截至本报告出具日，发行人仍未提供相关材料或安排相关人员接受访谈，主要邮件情况如下：

- 1、中德证券于2024年9月6日向发行人发送标题为《中德证券有限责任公司关于就鑫苑（中国）置业有限公司信息披露问题和持续关注事项访谈实际控制人的函》的邮件，内容主要为中德证券对发行人信用风险保持持续关注，并就发行人存在的信息披露问题和重大事项进行排查，就相关问题请求现场访谈发行人的实际控制人张勇先生。

2、中德证券分别于2024年9月12日、2024年9月24日、2024年10月17日、2024年10月24日、2024年10月29日就发行人新增的被执行信息、失信被执行信息等事项向发行人发送了《关于鑫苑信息披露事项的持续关注提示》的相关邮件，提示发行人提供上述重大事项的相关文书及相关进展及材料，并依照相关制度就上述事项及时履行信息披露责任。

（二）新增失信被执行信息

通过公开信息检索，发行人部分子公司近期新增失信被执行人信息，具体情况如下：

序号	案号	原告	未履行金额	执行法院	失信被执行人	被执行人的履行情况
1	(2024)豫0105执6548号	郑州市纳尔特实业有限公司	10,000元及利息	郑州市金水区人民法院	河南仁信置业有限公司、河南鑫苑广晟置业有限公司	全部未履行
2	(2024)豫0105执5707号	兴业银行股份有限公司郑州分行	本金6,300.00元、逾期利息2,214.93元、逾期罚息206.78元	郑州市金水区人民法院	河南鑫苑顺晟置业有限公司	全部未履行

（三）新增执行信息

通过公开信息检索，发行人及部分子公司近期新增大额被执行人信息，执行标的为350,000,000.00元，具体情况如下：

1、执行标的350,000,000.00元

被执行人	鑫苑(中国)置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司、陕西中茂经济发展有限公司	案由	执行类案件
案号	(2024)陕01执恢277号	执行法院	陕西省西安市中级人民法院

立案日期	2024-11-06	执行标的 (元)	350,000,000.00
------	------------	-------------	----------------

(四) 被列入票交所持续逾期名单

通过公开信息检索，发行人部分子公司被列入上海票据交易所披露的持续逾期名单，具体情况如下：

序号	截止时点	承兑人名称	累计逾期发生额(万元)	逾期余额(万元)	承兑余额(万元)
1	2024-10-31	青岛鑫苑祥瑞置业有限公司	35.65	35.65	35.65
2	2024-10-31	北京睿豪荣通房地产开发有限公司	236.95	185.70	195.70
3	2024-10-31	天津鑫苑置业有限公司	1,091.88	309.53	312.53
4	2024-10-31	西安鼎润置业有限公司	5,336.76	302.89	352.89
5	2024-10-31	大连鑫颐仁居实业有限公司	948.63	702.76	732.87
6	2024-10-31	郑州航美正兴科技园有限公司	180.00	130.00	130.00
7	2024-10-31	济南鑫苑全晟置业有限公司	未披露	未披露	未披露

(五) 股权冻结信息

截至本报告出具之日，发行人共有 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	(2024)豫0194执11504号之四	鑫苑(中国)置业有限公司	河南鑫苑基业置业有限公司	5000 万元人民币	河南自由贸易试验区郑州片区人民法院	2024-10-10	2027-10-09

2	(2024)豫0194执11504号之三	鑫苑(中国)置业有限公司	长沙鑫苑万卓置业有限公司	4900万元人民币	河南自由贸易试验区郑州片区人民法院	2024-09-25	2026-09-24
3	(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	2023-05-29	2026-05-28
4	(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	2023-05-22	2026-05-21
5	(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	2023-05-19	2026-05-18
6	(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	2023-04-03	2026-04-02
7	(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	2023-03-20	2026-03-19
8	(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	2023-03-20	2026-03-19
9	(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	2023-02-01	2026-01-31
10	(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	2023-01-29	2026-01-28
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	广东省广州市中级人民法院	2022-10-28	2025-10-27
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)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	-	-

(六) 发行人重要关联方鑫苑置业有限公司重要财务指标变化情况

根据香港万得通讯社报道，发行人控股股东之母公司鑫苑置业有限公司（Xinyuan Real Estate Co., Ltd.）在截至2024年6月30日的2024财年中报中披露每股指标显示，半年度基本每股收益为-0.41美元，上年同期为-0.36美元；每股净资产为-0.74美元，上年同期为-1.17美元；每股留存收益为-5.92美元，上年同期为-6.45美元。

(七) 发行人实际控制人张勇限制高消费情况

通过公开信息检索，截至本报告出具之日，发行人实际控制人张勇限制高消费情况如下：

序号	限制对象	企业名称	案号	申请执行人	立案日期	公告日期
1	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)豫0105 执6008号	郑州银行股份有限公司纬二路支行	2024-05-31	2024-11-07
2	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)豫0104 执恢1358号	南京建恒鑫建筑装饰工程有限公司	2024-07-16	2024-10-25
3	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2022)粤04 执恢174号	大业信托有限责任公司	2022-09-01	2024-10-25
4	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)京0105 执43759号	保定市燕轩禾信息科技有限公司	2024-09-26	2024-10-24
5	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)豫0194 执16848号	华夏银行股份有限公司郑州分行	2024-10-21	2024-10-23
6	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)琼0271 执恢651号	北京益丰柏年装饰设计有限公司	2024-06-18	2024-10-23
7	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)津0114 执6916号	天津日立电梯工程有限公司	2024-07-05	2024-10-12
8	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)豫0104 执4803号	中国民生信托有限公司	2024-06-28	2024-10-09
9	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)鄂01 执1012号	Global Sparkle Holdings IX Limited	2024-04-23	2024-09-29
10	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)京0105 执27044号	北京商壤人力资源有限公司	2024-06-18	2024-09-24

11	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)津 0114 执 6915 号	日立电梯(中国)有限公司	2024-07-05	2024-09-19
12	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)豫 0194 执 14132 号	中州蓝海投资管理有限公司	2024-09-06	2024-09-08
13	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)豫 0194 执 12379 号	思爱普(中国)有限公司	2024-08-09	2024-08-10
14	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)豫 0194 执 11504 号	中国建设银行股份有限公司郑州直属支行	2024-07-25	2024-07-29
15	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)苏 0583 执 5722 号	华夏银行股份有限公司郑州分行	2024-05-10	2024-05-27
16	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)粤 01 执 789 号	中国建设银行股份有限公司广州荔湾支行	2024-03-28	2024-05-15
17	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)豫 0194 执 7408 号	北京厚普兰教育科技有限公司	2024-05-09	2024-05-10
18	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2024)津 0114 执 3321 号	上海思优建筑科技有限公司	2024-03-19	2024-04-29
19	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2023)鄂 01 执 2549 号	湖北天乾资产管理有限公司	2023-07-31	2024-01-04
20	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2023)豫 01 执 426 号	中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司	2023-02-23	2024-01-04
21	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2023)粤 0308 执 41 号	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	2023-01-06	2023-10-13
22	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2023)鲁 01 执 1329 号	平安银行股份有限公司济南分行	2023-05-31	2023-07-31
23	张勇	鑫苑(中国)置业有限公司	(2022)豫 01 执 1431 号	中国民生信托有限公司	2022-07-01	2022-11-29

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）置业有限公司及部分子公司未提供材料、新增被执行信息、新增失信被执行信息等事项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 12 月 3 日

