

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）置业有限公司调整公司债券还本付息方式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）

二〇二五年四月

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、发行人重大事项

（一）发行人调整公司债券还本付息方式

鑫苑（中国）置业有限公司于 2025 年 3 月 31 日发布了《关于鑫苑（中国）置业有限公司公开发行 2019 年公司债（第一期）调整还本付息安排的公告》，对原应于 2025 年 4 月 1 日到期兑付本息的“19 鑫苑 01”债券的本金及利息兑付时间做了调整，具体内容如下：

“经与全体债券持有人协商一致，本期债券到期日调整为 2027 年 4 月 1 日，

本金于到期日一次性兑付，利息予以豁免。

上述利息和本金的调整不触发《鑫苑(中国)置业有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中有关‘在本次债券到期时，发行人未能按规定支付应付本金及最后一期利息’或‘发行人未能偿付本次债券的各期利息’的约定，不构成本期债券的违约。”

（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，2025 年 3 月 5 日至 2025 年 3 月 31 日期间，发行人及其主要子公司新增 4 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	河南鑫苑置业有限公司、郑州嘉晟置业有限公司、郑州鑫盈置业有限公司等执行案件	执行案件	被执行人	-	河南鑫苑置业有限公司、郑州嘉晟置业有限公司、郑州鑫盈置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	（2024）豫 01 执 3938 号	1261577980.00	河南省郑州市中级人民法院	2025-03-28 首次执行
2	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	（2024）鄂 01 执 1012 号	853,646,611.00	湖北省武汉市中级人民法院	2025-03-26 首次执行

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。

					安鼎润置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司				
3	湖北天乾资产管理有限公司与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）等合同纠纷的案件	执行案件、民事案件	被执行人	合同纠纷	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	（2023）鄂 01 执 2549 号	104,972,098.80	湖北省武汉市中级人民法院	2025-03-26 首次执行
4	河南德润置业有限公司、河南王胡砦实业股份有限公司、河南鑫苑置业有限公司等执行案件	执行案件	被执行人	-	河南德润置业有限公司、河南王胡砦实业股份有限公司、河南鑫苑置业有限公司、郑州鑫合置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	（2024）京 03 执恢 77 号	618,041,660.00	北京市第三中级人民法院	2025-03-18 恢复执行

（三）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，2025 年 3 月 5 日至 2025 年 3 月 31 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 2025 年 3 月 31 日，发行人及其主要子公司共有 16 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	(2025)津 0114 执 247 号	鑫苑（中国）置业有限公司	苏州江南嘉捷电梯有限公司天津分公司	9,226.61	天津市武清区人民法院	2025-01-08	2025-02-26
2	(2024)豫 0182 执 2417 号	河南鑫苑置业有限公司	蒂升电梯（中国）有限公司郑州分公司	71,549.75	荥阳市人民法院	2024-06-28	2024-10-28

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司调整公司债券还本付息方式等事项的临时受托管理事务报告

3	(2024) 豫 0104 执恢 1358 号	鑫苑（中国）置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司	南京建恒鑫建筑装饰工程有限公司	20,150.00	郑州市管城回族区人民法院	2024-07-16	2024-10-27
4	(2024) 豫 0122 执 5959 号	河南鑫苑置业有限公司	-	240,941.97	中牟县人民法院	2024-10-11	2024-10-24
5	(2024) 豫 0103 执 4727 号	河南鑫苑置业有限公司	黄**,韩**,郑**,张**,刘**,任*	12,750.00	郑州市二七区人民法院	2024-06-05	2024-10-23
6	(2024) 津 0114 执 6916 号	鑫苑（中国）置业有限公司	天津日立电梯工程有限公司	308,941.90	天津市武清区人民法院	2024-07-05	2024-10-12
7	(2024) 津 0114 执 6915 号	鑫苑（中国）置业有限公司	日立电梯（中国）有限公司	516,047.60	天津市武清区人民法院	2024-07-05	2024-09-23
8	(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
9	(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
10	(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
11	(2023) 豫 0191 执 11424 号	河南鑫苑置业有限公司	北京华泰(郑州)律师事务所	476,390.00	郑州高新技术产业开发区人民法院	2023-09-08	2023-11-15
12	(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
13	(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
14	(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	340,437.91	荥阳市人民法院	2023-01-04	2023-03-14
15	(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
16	(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

（四）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，2025 年 3 月 5 日至 2025 年 3 月 31 日期间，发行人及其主要子公司无新增金额超过 5,000 万元的大额被执行人信息。

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人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，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	2025-02-06	（2025）豫 01 执 252 号	116,960,488.00
2	昆山鑫苑置业有限公司	2024-12-13	（2024）苏 0583 执 14326 号	54,712,416.00
3	河南鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	2024-11-06	（2024）陕 01 执恢 277 号	350,000,000.00
4	河南鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	2024-10-30	（2024）豫 01 执 3938 号	1,261,577,980.00
5	河南鑫苑置业有限公司	2024-10-22	（2024）豫 01 执 3833 号	294,070,144.00
6	河南鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	2024-10-21	（2024）豫 0194 执 16848 号	83,128,152.00
7	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-09-11	（2024）粤 0308 执恢 422 号	57,432,704.00
8	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-08-06	（2024）鄂 01 执恢 161 号	130,550,000.00
9	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-03-28	（2024）粤 01 执 789 号	757,350,850.00
10	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

（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，2025 年 3 月 5 日至 2025 年 3 月 31 日期间，发行人及其主要子公司无新增股权冻结信息。

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人及其主要子公司共有 20 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）京 03 执 1327 号	鑫苑（中国）置业有限公司	广东鑫苑置业有限公司	-	北京市第三中级人民法院	2025-01-22	2028-01-21
2	（2024）粤 0608 执保 4095 号	鑫创科技有限公司	广东鑫创科创智谷	10000 万	广东省佛山市	2024-11-25	2027-11-24

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司调整公司债券还本付息方式等事项的临时受托管理事务报告

			发展有限 公司		高明区 人民法 院		
3	(2024) 豫 01 执 3938 号	河南鑫苑置业有限 公司	郑州鑫盈 置业有限 公司	3000 万元人 民币	河南省 郑州市 中级人 民法院	2024-11-01	2027-10-31
4	(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
5	(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
6	(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
7	(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
8	(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
9	(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
10	(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	2023-03-20	2026-03-19
11	(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

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司调整公司债券还本付息方式等事项的临时受托管理事务报告

12	(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
13	(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
14	(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	2022-12-05	2025-12-04
15	(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
16	(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
17	(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
18	(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
19	(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	2022-06-01	2025-05-31
20	(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	-	-

三、发行人及发行人重要关联方重大事项

（一）发行人及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，2025 年 3 月 5 日至 2025 年 3 月 31 日期间发行人及发行人实际控制人张勇新增 2 条限制高消费。

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司调整公司债券还本付息方式等事项的临时受托管理事务报告

序号	案号	限制消费令对象	申请人	涉案金额(元)	执行法院	立案日期	发布日期
1	(2024)豫01执3938号	鑫苑（中国）置业有限公司、张勇	郑州银行股份有限公司纬二路支行	-	河南省郑州市中级人民法院	2024-10-30	2025-03-28
2	(2024)京03执恢77号	鑫苑（中国）置业有限公司、张勇	大业信托有限责任公司	-	北京市第三中级人民法院	2024-03-14	2025-03-18

截至 2025 年 3 月 31 日发行人及发行人实际控制人张勇限制高消费金额合计 35.59 亿元。

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
调整公司债券还本付息方式等事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）



