

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）置业有限公司变
更会计师事务所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）

二〇二五年五月

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）发行人变更会计师事务所

鑫苑（中国）置业有限公司于 2025 年 4 月 30 日发布了《鑫苑（中国）置业有限公司关于变更会计师事务所的公告》，将原会计师事务所中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）变更为深圳堂堂会计师事务所（普通合伙），变更原因为发行人与中兴财光华的合作期限已到期，双方拟不再合作。

（二）上交所对发行人出具公开谴责决定书

上海证券交易所（以下简称“上交所”）于 2025 年 4 月 30 日对发行人做出了《关于对鑫苑(中国)置业有限公司及有关责任人予以公开谴责的决定》((2025) 88 号)（以下简称“《决定》”），因发行人应当于 2024 年 4 月 30 日前披露 2023 年年报，而截至《决定》出具日，发行人仍未披露，且发行人曾因未按时披露 2022 年中期报告被上交所采取自律监管措施，并再次出现同类违规行为，违规情节严重，故上交所对发行人及其时任董事长兼总经理张勇、时任信息披露负责人兼财务负责人张博予以公开谴责。

（三）发行人亏损超过上年末净资产 10%

鑫苑（中国）置业有限公司于 2025 年 4 月 30 日发布了《鑫苑（中国）置业有限公司 2024 年公司债券年度报告》），发行人 2024 年度合并净利润为-4.42 亿元，亏损额占上年末合并净资产的 14.02%，超过 10%，亏损原因为保交楼工程。

（四）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 4 月 1 日至 2025 年 5 月 9 日期间，发行人及其主要子公司新增 7 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,西安鑫苑广场商业管理有限公司,鑫苑（中国）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、西安鑫苑广场商业管理有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司、陕西中茂经济发展有限公司	（2024）陕 01 执恢 277 号	350,000,000.00	陕西省西安市中级人民法院	2025-06-05 恢复执行

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。

2	成都鑫苑万卓置业有限公司,河南仁信置业有限公司,鑫苑（中国）置业有限公司执行案件	执行案件	被执行人	-	成都鑫苑万卓置业有限公司、河南仁信置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	（2025）豫 01 执 252 号	116,960,488.00	河南省郑州市中级人民法院	2025-04-21 首次执行
3	河南鑫苑置业有限公司,荥阳鑫苑置业有限公司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	河南鑫苑置业有限公司、荥阳鑫苑置业有限公司	（2024）豫 01 执 3833 号	294,070,144.00	河南省郑州市中级人民法院	2025-04-18 首次执行
4	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	（2025）鄂 01 执恢 65 号	853,646,590.00	湖北省武汉市中级人民法院	2025-4-17 恢复执行
5	厦门国际银行股份有限公司珠海分行与深圳喜乐居科技发展有限公司,深圳鑫创投资咨询有限公司,鑫苑（中国）置业有限公司公证债权文书的案件	执行案件	被执行人	公证债权	深圳喜乐居科技发展有限公司、深圳鑫创投资咨询有限公司、鑫苑	（2024）粤 0308 执恢 422 号	57,432,702.85	深圳市盐田区人民法院	2025-04-15 恢复执行

				文 书	(中国)置业有限公司				
6	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	(2024)鄂01 执恢161号	104,972,098.80	湖北省武汉市中级人民法院	2025-04-11 恢复执行
7	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	853,646,611.00	湖北省武汉市中级人民法院	2025-04-10 首次执行

(五) 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4月1日至2025年5月9日期间，发行人及其主要子公司新增1条失信被执行人信息。

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)粤0308执恢422号	鑫苑（中国）置业有限公司	厦门望润资产管理有限公司	57,432,704.00	深圳市盐田区人民法院	2024-09-11	2025-04-15

截至 2025 年 5 月 9 日，发行人及其主要子公司共有 17 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)粤0308执恢422号	鑫苑（中国）置业有限公司	厦门望润资产管理有限公司	57,432,704.00	深圳市盐田区人民法院	2024-09-11	2025-04-15
2	(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
3	(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
4	(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
5	(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
6	(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
7	(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
8	(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
9	(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
10	(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

11	(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
12	(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
13	(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
14	(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
15	(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
16	(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
17	(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

（六）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 4 月 1 日至 2025 年 5 月 9 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	河南鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	2025-04-17	(2025) 鄂 01 执恢 65 号	853,646,590.00

截至 2025 年 5 月 9 日，发行人及其主要子公司共有 6 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	河南鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司	2025-04-17	(2025) 鄂 01 执恢 65 号	853,646,590.00
2	鑫苑（中国）置业有限公司	2025-02-06	(2025) 豫 01 执 252 号	116,960,488.00
3	昆山鑫苑置业有限公司	2024-12-13	(2024) 苏 0583 执 14326 号	54,712,416.00
4	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
5	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-09-11	(2024) 粤 0308 执恢 422 号	57,432,704.00
6	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-03-28	(2024) 粤 01 执 789 号	757,350,850.00

（七）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 4 月 1 日至 2025 年 5 月 9 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 5 月 9 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	广东鑫创科创智谷发展有限公司	10000 万	广东省佛山市高明区人民法院	2024-11-25	2027-11-24
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
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	2022-10-17	2025-10-16

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 4 月 1 日至 2025 年 5 月 9 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。

序号	案号	限消令对象	申请人	涉案金额(元)	执行法院	立案日期	发布日期
1	(2024)鄂01执恢161号	鑫苑（中国）置业有限公司、张勇	湖北天乾资产管理有限公司	-	湖北省武汉市中级人民法院	2024-08-06	2025-04-11
2	(2024)粤0308执恢422号	鑫苑（中国）置业有限公司、张勇	厦门望润资产管理有限公司	57,432,704.00	广东省深圳市盐田区人民法院	2024-09-11	2025-04-08

截至 2025 年 5 月 9 日发行人及发行人实际控制人张勇限制高消费涉案金额合计 27.63 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）置业有限公司变更会计师事务所等事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

