

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）置业有限公司及其主要子公司新增重大
诉讼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）

二〇二五年十一月

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；根据 2025 年 4 月 21 日召开的鑫苑（中国）置业有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议，本期债券本金及应付未付利息已展期至 2027 年 11 月 13 日一次性全额兑付）。

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；根据 2025 年 4 月 21 日召开的鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议，本期债券本金及应付未付利息已展期至 2028 年 1 月 7 日一次性全额兑付）。

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 10 月 16 日至 2025 年 11 月 5 日期间，发行人及其主要子公司新增 1 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	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、被申请人	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、 （2022）粤 01 执保 539 号	757,350,850.00	广东省广州市中级人民法院	2025-11-05 首次执行、 2025-10-19 财产保全执行

（二）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 10 月 16 日至 2025 年 11 月 5 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 11 月 5 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 执恢 1083 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	2025-07-07	2025-09-17
2	（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
3	（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
4	（2024）豫 0182 执 2417 号	河南鑫苑置业有限公司	蒂升电梯（中国）有	71,549.75	荥阳市人民法院	2024-06-28	2024-10-28

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 2024 年未经审计合并报表净资产的 5%为 1.42 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）置业有限公司及其主要子公司新增重大诉讼等事项的临时受托管理事务报告

			限公司郑州分公司				
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

（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，2025年10月16日至2025年11月5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 11 月 5 日，发行人及其主要子公司共有 3 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	2025-09-29	（2025）豫 01 执恢 248 号	232,326,304.00
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	鑫苑（中国）置业有限公司	2024-03-28	（2024）粤 01 执 789 号	757,350,850.00

（四）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 10 月 16 日至 2025 年 11 月 5 日期间，发行人及其主要子公司新增 1 条股权冻结信息。

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）粤 01 执 789 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	2025-10-14	2028-10-13

截至 2025 年 11 月 5 日，发行人及其主要子公司共有 19 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）粤 01 执 789 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	2025-10-14	2028-10-13
2	（2024）粤 01 执 789 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	2025-09-28	2028-09-27
3	（2024）豫 0122 执 5959 号	河南鑫苑置业有限公司	西安鑫苑实业有限公司	400 万元人民币	河南省郑州市中牟县人民法院	2025-06-30	2028-06-29
4	（2025）粤 06 执保 29 号	鑫苑（中国）置业有限公司	郑州航美科技园开	5000 万元人民币	2025-06-11	2025-06-11	2028-06-10

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司及其主要子公司新增重大诉讼等事项的临时受托管理事务报告

			发有限公司				
5	(2024)京03执恢77号	河南鑫苑置业有限公司	郑州鑫合置业有限公司	4000 万元人民币	北京市第三中级人民法院	2025-04-25	2028-04-24
6	(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	10000 万元人民币	北京市第三中级人民法院	2025-01-22	2028-01-21
7	(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
8	(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
9	(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
10	(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
11	(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	2023-05-29	2026-05-28
12	(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
13	(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

国都证券股份有限公司关于鑫苑（中国）置业有限公司及其主要子公司新增重大诉讼等事项的临时受托管理事务报告

14	(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
15	(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
16	(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
17	(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
18	(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
19	(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

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 10 月 16 日至 2025 年 11 月 5 日期间，发行人及发行人实际控制人张勇无新增限制高消费。

截至 2025 年 11 月 5 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 36.17 亿元。

四、影响分析

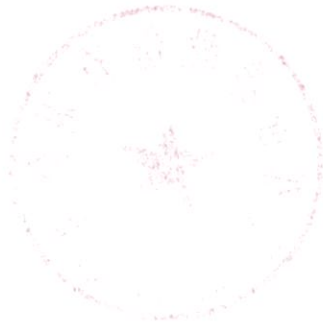
以上重大事项会对发行人生产经营情况和偿债能力产生一定不利影响。

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）置业有限公司及其主要子公司新增重大诉讼等事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

