

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）置业有限公司控股股东之母公司鑫苑地
产退市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）

二〇二六年二月



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）发行人控股股东之母公司鑫苑地产退市



发行人于 2026 年 1 月 28 日发布公告《鑫苑（中国）置业有限公司关于控股股东之母公司鑫苑地产退市的公告》，具体内容如下：

“2026 年 1 月 9 日，在申诉程序结束后，纽约证券交易所宣布，鑫苑地产控股有限公司（XINYUAN Real Estate, Co., Ltd.，以下简称“控股公司”或“鑫苑地产”）的美国存托股份（American Depositary Shares，以下简称“证券”）将被纽约证券交易所摘牌。此次摘牌系由于纽约证券交易所在 2025 年 9 月 3 日作出决定，认为控股公司不再符合纽约证券交易所关于市值的持续上市标准（近 30 个交易日平均市值低于 1500 万美元）。控股公司将于纽约时间 2026 年 1 月 26 日被摘牌并正式终止在纽约证券交易所上市。

鉴于上述摘牌决定，控股公司已于 2026 年 1 月 19 日启动相关程序，着手完成在美国场外证券交易市场（以下简称“OTC市场”）进行证券交易所需的初始步骤及相关信息披露工作。控股公司拟在完成OTC市场集团有限公司（OTC Markets Group, Inc.）规定的相关入驻及资格审核程序后，使其证券在OTC市场基础层级（OTCID Basic Market）进行报价交易。”

三、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）置业有限公司控股股东之母公司鑫苑地产退市事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）



