



鑫苑（中国）置业有限公司

XINYUAN (CHINA) REAL ESTATE, LTD.

(郑州经济技术开发区第二大街西、经南一路南兴华科技产业园
2号楼9层909号)

公司债券 受托管理事务临时报告

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)

2017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2016年度的财务数据来源于发行人提供的经审计的财务信息。

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。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，中德证券不承担任何责任。

第一节 鑫苑（中国）置业有限公司公司债券概要

一、鑫苑（中国）置业有限公司2015年公司债券（第一期）

1、债券简称：15鑫苑01

2、债券代码：136126

3、发行规模：10亿元

4、债券期限：5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：7.50%

6、兑付日：本期债券的兑付日为2020年12月28日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2018年12月28日。

7、信用评级：联合信用评级有限公司于2015年10月30日出具了《鑫苑（中国）置业有限公司2015年公司债券信用评级分析报告》，公司主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定，根据跟踪评级安排尚未出具跟踪评级报告。

二、鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第一期）

1、债券简称：16鑫苑01

2、债券代码：136197

3、发行规模：7亿元

4、债券期限：5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权

5、票面利率：7.47%

6、兑付日：本期债券的兑付日为2021年1月27日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年1月27日。

7、信用评级：联合信用评级有限公司于2016年1月14日出具了《鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第一期）信用评级分析报告》，公司主体信用

等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定，根据跟踪评级安排尚未出具跟踪评级报告。

三、鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第二期）

1、债券简称：16鑫苑02

2、债券代码：136266

3、发行规模：5亿元

4、债券期限：5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权

5、票面利率：7.09%

6、兑付日：本期债券的兑付日为2021年3月14日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年3月14日。

7、信用评级：联合信用评级有限公司于2016年2月22日出具了《鑫苑（中国）置业有限公司2016年公司债券（第二期）信用评级分析报告》，公司主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定，根据跟踪评级安排尚未出具跟踪评级报告。

四、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）

1、债券简称：16鑫业01

2、债券代码：135460

3、发行规模：15亿元

4、债券期限：3年期，附第1年末和第2年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

5、票面利率：2016年8月15日至2017年8月14日，票面利率为7.50%；2017年8月15日至2019年8月14日，票面利率为8.20%。

6、兑付日：本期债券的兑付日为2019年8月15日；若投资者行使回售选择权，回售部分债券的兑付日为2017年8月15日或2018年8月15日。

五、鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）

- 1、**债券简称：**17鑫业01
- 2、**债券代码：**145459
- 3、**发行规模：**11.30亿元
- 4、**债券期限：**3年期，附第1年末和第2年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。
- 5、**票面利率：**8.20%
- 6、**兑付日：**本期债券的兑付日为2020年4月7日；若投资者行使回售选择权，回售部分债券的兑付日为2018年4月7日或2019年4月7日。

第二节 关于公司累计新增借款情况的说明

一、公司累计新增借款情况

根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）于2017年3月15日出具的公司2016年度标准无保留意见的审计报告（CAC审字[2017]0046号），截至2016年12月31日，发行人净资产为71.74亿元。

根据发行人于2017年12月7日披露的《鑫苑（中国）置业有限公司2017年1-11月累计新增借款超过2016年末净资产的百分之四十的公告》，2017年1-11月，发行人累计新增借款情况如下：

1、银行贷款、信托贷款：2017年1-11月，公司累计新增贷款26.47亿元，占2016年末净资产比例为36.90%；

2、企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具：2017年1-11月，公司累计新发行公司债券11.30亿元，占2016年末净资产比例为15.75%；

3、其他借款：2017年1-11月，公司累计新增其他借款-0.75亿元，占2016年末净资产比例为-1.05%。

综上，2017年1-11月，发行人累计新增借款37.02亿元，占发行人2016年末净资产的比例为51.60%。

2017年1-11月，发行人新增借款主要是公司债券、银行贷款及信托贷款等，新增借款主要用于发行人经营及优化债务结构，对发行人偿债能力没有影响。

二、后续工作安排

2017年1-11月，发行人累计新增借款超过2016年末净资产的40%。中德证券作为债券受托管理人，提醒投资者关注相关风险。

中德证券作为债券受托管理人，将持续关注发行人的经营情况，按照监管要求，对发行人2017年的新增借款情况、公司经营情况、信用评级情况进行持续跟踪披露。

(本页无正文，为《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券受托管理事务临时报告》
之盖章页)



债券受托管理人：中德证券有限责任公司

2017 年 12 月 13 日