

债券代码：155291.SH

债券简称：19鑫苑01

鑫苑（中国）置业有限公司

公司债券

受托管理事务临时报告（2022 年第一次）

债券受托管理人



中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

（北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层）

2022年5月

重要声明

中德证券有限责任公司（以下简称“中德证券”）编制本报告的内容及信息来源于鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）公开信息披露文件以及发行人向中德证券出具的说明文件。

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。

一、 公司债券基本情况

鑫苑(中国)置业有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)

1、债券简称：19鑫苑01

2、债券代码：155291

3、债券余额：9.80亿元

4、债券期限：5年期

5、票面利率：8.40%

6、兑付日：2024年的4月1日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

7、信用评级：联合信用评级有限公司于2020年6月26日出具了《鑫苑（中国）置业有限公司公开发行公司债券2021年跟踪评级报告》，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。

二、 重大事项一：公司债券近期价格发生异常波动

2022年4月20日，发行人发布了《鑫苑（中国）置业有限公司关于公司债券近期价格发生异常波动的公告》，公告的主要内容为：

2022年3月，鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“公司”）发行的公司债券“19鑫苑01”（债券代码155291.SH）出现二级市场成交价格明显偏离合理价值的情况。根据上海证券交易所2022年1月发布的《关于做好2022年公司债券信息披露有关工作的通知》相关要求，公司针对上述情况进行了核查并公告如下：

（一）关于公司生产经营、日常管理情况

经核查，公司近期生产经营、日常管理均运行正常，未发生重大不利变化。

（二）关于公司偿债能力的核查

截至目前，公司不存在尚未澄清的负面舆情。截至本公告出具之日，公司所有公司债券均按时、足额偿付本息，不存在违约或延迟支付本息的情况。未来三个月公司没有到期的公司债券、美元债等，未来公司将尽力保证存续公司债券能够按时、足额偿付本息。

（三）关于公司是否存在重大应披未披事项的核查

经核查，公司不存在重大应披露未披露事项等未充分履行信息披露义务情形。

三、 重大事项二：公司更换会计师事务所

2022年4月29日，发行人发布了《鑫苑（中国）置业有限公司关于更换会计师事务所的公告》，公告的主要内容为：

（一）原审计机构概况

鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“本公司”）原年度审计报表审计机构为亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙），其对本公司2020年财务报表进行了审计，且已出具标准无保留意见的审计报告。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）的概括情况如下：

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：赵庆军

注册地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）变更情况概述

1、变更原因和变更生效时间

本公司与原审计机构亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）合作期限到期，合同约定的审计事项已全部履行完毕。本公司决定改聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度财务报表审计机构，相关服务协议已正式签订。

2、变更程序履行情况及其合法合规情况

该变更已经过公司内部有权决策机构的审议，该项变更符合相关法律、法规和

公司章程规定，不存在损害公司利益和债券持有人利益情形。

3、新任会计师事务所的基本信息

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：姚庚春

注册地址：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

4、协议签署情况及约定的主要职责

截至本公告出具日，本公司已与中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）签订《审计业务约定书》，约定其执行本公司2021年度财务审计相关工作。

5、变更生效时间、新任中介机构履行职责起始日期

此项变更自本公司与中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）签订《审计业务约定书》之日起生效，新任审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）自《审计业务约定书》签订之日起履行职责。

（三）移交办理情况

截止本公告发布之日，变更前后的审计机构工作移交已办理完成，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）已按照监管部门的要求及时完成公司年度报告审计工作。

四、提醒投资者关注相关风险

中德证券作为债券的债券受托管理人，在知悉上述事项后，为充分保障债券持有人的利益，履行债券受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具和公告本受托管理事务临时报告，就上述重大事项提醒投资者关注相关风险，并请投资者对相关事宜做出独立判断。

(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
（2022年第一次）》之盖章页）

债券受托管理人：中德证券有限责任公司

2022年5月13日

