



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报告
（2021 年度）**

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）

2022年6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均来源于发行人2022年公告的《鑫苑（中国）置业有限公司公司债券年度报告（2021年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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作出独立判断，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。

目 录

第一章 本次债券概要及债券受托管理人履行职责情况.....	3
第二章 发行人 2021 年度经营和财务状况.....	5
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	8
第四章 本次债券增信措施有效性分析.....	9
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况及有效性分析、偿债意愿、偿债能力分析以及本次债券本息偿付情况.....	10
第六章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	12
第七章 债券持有人会议召开的情况.....	13
第八章 本次债券跟踪评级情况.....	14
第九章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	15
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	16

第一章 本次债券概要及债券受托管理人履行职责情况

一、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、发行规模：9.80亿元，截至2021年末本期债券的余额为9.80亿元。

4、债券期限：5年期

5、票面金额和发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

6、票面利率：8.40%

7、债券形式：实名制记账式公司债券。

8、还本付息的期限及方式：本期债券的付息日为2020年至2024年每年的4月1日，兑付日为2024年4月1日。单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的有关规定办理。

9、债券担保情况：本期债券为无担保债券。

10、发行时信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

11、债券受托管理人：发行人聘请中德证券作为本期债券的债券受托管理人。

12、募集资金用途：本期债券所募集资金用于偿还到期/回售公司债券。

二、2021年度债券受托管理人履行职责情况

中德证券作为本次债券的受托管理人，2021年按照本次债券受托管理协议及募

集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责,建立了对发行人的定期跟踪机制,2021年1月-12月,中德证券通过询证函等形式了解发行人是否发生了应披露的重大事项,并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

中德证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的相关规定,于2021年6月出具了《鑫苑(中国)置业有限公司债券受托管理事务报告(2020年度)》,发行人将上述受托管理事务报告及时完成了对外披露。

中德证券于2021年4月12日出具了《鑫苑(中国)置业有限公司公司债券2021年受托管理事务临时报告(第一次)》,于2022年5月13日出具了《鑫苑(中国)置业有限公司2022年受托管理事务临时报告(第一次)》,于2022年5月23日出具了《鑫苑(中国)置业有限公司2022年受托管理事务临时报告(第二次)》。上述受托管理事务临时报告及时完成了对外披露。

第二章 发行人2021年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本情况

1、中文名称：鑫苑（中国）置业有限公司

英文名称：XINYUAN (CHINA) REALESTATE, LTD.

2、法定代表人：张勇

3、成立日期：2006年4月10日

4、企业法人营业执照注册号：91410100786228620F

5、注册地址：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

6、注册资本：叁亿零柒佰万美元整

7、办公地址：北京市朝阳区建国路79号华贸中心2号写字楼27层

8、邮编：100025

9、信息披露事务负责人：李华

10、联系电话：010-85889274

11、所属行业：房地产业

（二）发行人主要业务

经营范围：房地产开发与经营；房地产信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司主要从事房地产开发与经营业务，以精品住宅开发和商业综合体建设运营为主营业务，在国内坚持“做大做强”的发展理念，立足于一线城市和主要二线城市，以深耕区域中心城市为市场拓展策略，通过区域聚焦稳步提升市场份额和土地储备。通过对商业综合体和社区商业等多条商业产品线的组合落地，公司为客户提供全方位的生活服务产品，通过对自持集中商业和散售商业的科学配比，形成优良的资产结构和收益模式。

二、发行人2021年度经营情况

2021年度，发行人收入与成本如下所示：

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	2021年度				2020年度			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
销售业务	53.88	46.73	13.27	95.50	83.97	65.33	22.20	97.00
物业服务	1.24	0.83	33.10	2.19	1.15	0.71	38.20	1.33
租赁业务	0.72	0.42	41.81	1.27	0.55	0.32	42.34	0.63
其他业务	0.59	0.29	50.31	1.04	0.91	0.31	66.24	1.05
合计	56.42	48.27	14.46	100.00	86.57	66.66	23.00	100.00

三、发行人2021年度财务情况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	增减率
流动资产合计	6,015,143.22	5,950,586.71	1.08%
非流动资产合计	488,930.13	621,531.14	-21.33%
资产总计	6,504,073.35	6,572,117.85	-1.04%
流动负债合计	4,931,521.59	4,386,438.02	12.43%
非流动负债合计	724,864.85	1,074,131.77	-32.52%
负债合计	5,656,386.43	5,460,569.79	3.59%
归属于母公司所有者权益合计	802,409.39	900,847.07	-10.93%
少数股东权益	45,277.53	210,700.99	-78.51%
所有者权益合计	847,686.92	1,111,548.06	-23.74%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	增减率
营业收入	564,220.64	865,732.42	-34.83%
营业利润	-69,330.36	14,828.68	-567.54%
利润总额	-71,564.79	12,884.62	-655.43%
净利润	-70,939.63	12,325.04	-675.57%
归属于母公司所有者的净利润	-52,516.17	1,862.16	-2920.18%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	460,403.25	317,579.21	44.97%
投资活动产生的现金流量净额	-21,714.53	-76,427.23	71.59%
筹资活动产生的现金流量净额	-692,588.45	-230,658.82	-200.27%

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）

1、本期债券募集资金情况

经上海证券交易所“上证债（审）【2018】129号”文件核准，发行人于2019年4月1日公开发行了9.8亿元公司债券。

2019年4月1日，公司发行了鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期），发行规模9.8亿元，发行期限5年，扣除发行费用后的募集资金用于偿还到期/回售公司债券。

2、本期债券募集资金实际使用情况核查

报告期内，公司按照募集说明书的规定，使用募集资金用于偿还“17鑫业01”公司债券。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

3、本期债券专项账户运作情况核查

报告期内，本期债券专项账户运作情况正常。

第四章 本次债券增信措施有效性分析

鑫苑（中国）置业有限公司公司债券为无担保债券。

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况及有效性分析、偿债意愿、偿债能力分析以及本次债券本息偿付情况

一、鑫苑（中国）置业有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）本息兑付情况

本期债券于2019年4月1日正式起息，2020年4月1日、2021年4月1日和2022年4月1日发行人已顺利完成本期债券利息兑付工作。相关兑付兑息具体事宜按照本期债券上市交易所要求在兑付兑息前予以公告。

二、本次债券偿债保障措施执行情况及有效性分析

2021年内发行人按照本次债券募集说明书的约定较为有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。

三、发行人偿债意愿和偿债能力分析

报告期内，发行人名下的公司债券未出现债券违约事项，对于每年到期或回售的公司债券会提前进行资金安排。

发行人2021年度主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2021年12月31日
流动比率（倍）	1.22
速动比率（倍）	0.42
资产负债率（%）	86.97
项目	2021年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-0.03

发行人流动比率维持在较高水平，表明公司资产流动性较好，短期偿债能力较强。发行人的速动比率为0.42，主要是因为流动资产中存货比例较大。房地产行业属于资金密集型行业，在整个建设周期内需要投入大量资产，进行土地储备和开发

建设，因此存货在流动资产中占比较大。

发行人资产负债率较高，房地产行业属于典型的资本密集型产业，具有高负债率的特点。房地产行业产品开发周期长，在整个建设周期内需要投入大量资产，需要充分运用财务杠杆。

2021 年以来，新冠疫情和郑州洪涝灾害均对发行人生产经营影响较大。发行人各项工程的开工进度、节后复工时间等均受到影响，工程项目进度有所延迟；材料运输、封闭管理、防疫物资、人员管理等造成公司成本上升，疫情的出现使得销售渠道受阻，造成资金回笼的能力减弱，对发行人生产经营产生不利影响。

目前发行人付息兑付情况正常，发行人已于 2022 年 1 月 4 日前正常到期兑付债券 18 鑫业 02 的本金及利息，并于 2022 年 4 月 1 日正常兑付债券 19 鑫苑 01 的利息，展现了良好的偿债意愿。

第六章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据募集书的约定，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

2021年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第七章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

第八章 本次债券跟踪评级情况

2022年6月28日，联合资信评估股份有限公司出具了《鑫苑（中国）置业有限公司公开发行债券2022年跟踪评级报告》（联合[2022]5587号），评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为“稳定”，“19鑫苑01”、“20鑫苑01”和“21鑫苑01”的信用等级为AA。

如本次债券的跟踪评级情况发生变化，导致出现对债券持有人利益有重大实质影响的情形，债券受托管理人将向全体债券持有人出具受托管理事务临时报告。

第九章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托 管理人采取的应对措施

鉴于发行人房地产销售受到行业政策影响且资本市场融资渠道仍然受限，未来偿债压力较大，中德证券作为本期债券受托管理人已采取以下应对措施：

一、及时进行付息兑付风险排查

中德证券在债券还本付息日前2个月开展风险排查，要求发行人提前落实本期债券的付息资金安排，按时履行还本付息等义务。

二、加强舆情监控，保持与发行人的密切联系

中德证券已针对发行人每日进行舆情监控，包括持续监督发行人的动向，收集、汇总发行人的新闻情况，洞悉市场实时舆论，及时了解相应风险；同时中德证券将保持与发行人的密切联系，关注发行人的债务履约进展，若发生可能影响发行人偿债能力的重大事项，中德证券将积极配合监管部门的工作，对发行人采取进一步行动。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

根据发行人2021年年度报告，截至2021年末，公司对外担保余额为32.21亿元，担保尚未履行完毕。

二、重大诉讼、仲裁事项

2021年度，发行人未发生重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2021年度，本次债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。会计师事务所因合作期限到期由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为亚太（集团）会计师事务所，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。

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》，会计师事务所因合作期限到期由亚太（集团）会计师事务所变更为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙），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。

（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报告（2021年度）》之盖章页）

债券受托管理人（盖章）：中德证券有限责任公司

